



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Chiara D'Alfonso

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF: GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) via tiziano vecellio 7

telefono: 0734671901

fax: 0734671901

email: arch.cinziag@alice.it

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2011

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Garage a MONTE SAN PIETRANGELI Viale S. Antonio/ Via Lombardia, della superficie commerciale di **235,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene si trova al piano sottostrada di un grande fabbricato ad uso principalmente residenziale ed è prospiciente una via carrabile a traffico locale e a senso unico. Si accede ad esso tramite una corte comune dotata di ampio spazio a parcheggio. Accatastato ad uso garage presenta al suo interno ampi spazi che possono essere destinati ad accogliere eccezione di qualche cubazione riferita agli appartamenti ai dei livelli superiori e che attraversano gli ambienti. Il bene presenta altri due vani accessori adibiti a ripostiglio e locale tecnico per serbatoi. Questi due vani sono allo stato grezzo e non vi è stato possibile accedere internamente viste le ridotte dimensioni. All'ambiente principale si accede tramite ampia apertura in ferro e vetro. Attualmente, diversamente dalla planimetria catastale, presenta la realizzazione di vani interni sul lato nord dove sono visibili tracce di precedenti servizi igienici. Il bene si presenta in pessime condizioni e necessita di opere di ristrutturazione interna, non a livello statico strutturale, ma di salubrità e egibilità degli spazi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato 1, ha un'altezza interna di 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 217 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 380 mq, rendita 549,51 Euro, indirizzo catastale: Viale Sant'Antonio/ Via Lombardia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015
Coerenze: confine est con piazzale e sterno e con stessa proprietà, confine sud con strada comunale via pubblica, confine nord con via pubblica

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, .

A.1

altro fabbricato, composto da unico vano non collegato al vano principale ma con accesso dal piazzale esterno, sviluppa una superficie commerciale di **6,40** Mq. non accessibile internamente dal tu.

A.2

altro fabbricato, composto da unico vano non collegato al vano principale ma con accesso dal piazzale esterno, sviluppa una superficie commerciale di **1,40** Mq. usato per impianti e serbatoi probabilmente ad uso dei locali superiori. Non è stato possibile reperire informazioni a tal riguardo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	235,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.000,00

Data della valutazione:

26/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il bene deve essere sgomberato da materiali o oggetti depositati.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2004 a firma di notaio Chessa Paolo ai nn. 186108/19739 di repertorio, iscritta il 16/09/2004 a Fermo ai nn. 8044/2079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di copertura credito.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 1000000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

Nella nota di iscrizione compare il subalterno 11. Il sub 15 , bene pignorato, è stato generato dalla soppressione del sub 11 in data 16/02/2011

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/03/2010 a firma di equitalia marche spa ai nn. 43998 di repertorio, iscritta il 09/03/2010 a Fermo ai nn. 1632/388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale a mezzo ruolo ex art 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 128607,28.

Importo capitale: 64303,64.

Nella nota di iscrizione compare il subalterno 11 e il sub 13 . Il sub 15 , bene pignorato, è stato generato dalla soppressione del sub 11 in data 16/02/2011

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2011 a firma di ufficiale giudiziario tribunale ai nn. 555/2011 di repertorio, registrata il 12/04/2011 a Fermo ai nn. 2858/1663, trascritta il 12/04/2011 a Fermo ai nn. 2858/1663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Nella nota di iscrizione compare il subalterno 11 . Il sub 15 , bene pignorato, è stato generato dalla soppressione del sub 11 in data 16/02/2011

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
Millesimi condominiali:	nessuno

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna
Ulteriori avvertenze:

Il bene fa parte di un complesso più ampio ma non è mai stato istituito un condominio pertanto non esistono spese condominiali o altri oneri insoluti o scaduti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2003), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 175759/18313 di repertorio, registrato il 04/07/2003 a Fermo ai nn. 6006/3915, trascritto il 04/07/2003 a Fermo ai nn. 6006/3915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto dell'autorità giudiziaria - sentenza di omologa di concordato fallimentare (dal 04/11/1989 fino al 25/06/2003), con atto stipulato il 04/11/1989 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1798 di repertorio, trascritto il 14/12/1993 a Fermo ai nn. 7362/5301.

Rettifica per omessa condizione sospensiva trascritta il 05/05/1994 n 2432/1844 contro fallimento Damen Dante e Paglialunga Delia a favore di Cicchetti Giovanni per la piena proprietà dell'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 13/1977, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione palazzina .
Prot. 24/66

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: negli edifici esistenti sono ammesse opere di risanamento, consolidamento e trasformazione senza alterare la superficie occupata, senza diminuire distanza dei confini dal lotto, senza aumento di altezze o volumi esistenti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

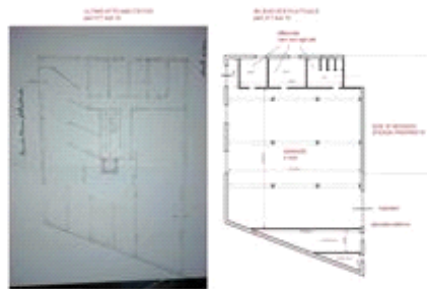
Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso a costruire in sanatoria e accertamento doppia conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia e oneri fissi: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 g



confronto stato attuale e ultimo atto abilitativo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, non presenza dei vani di servizio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa e spese accessorie: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g



confronto stato attuale planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIALE S. ANTONIO/ VIA LOMBARDIA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Garage a MONTE SAN PIETRANGELI Viale S. Antonio/ Via Lombardia, della superficie commerciale di **235,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene si trova al piano sottostrada di un grande fabbricato ad uso principalmente residenziale ed è prospiciente una via carrabile a traffico locale e a senso unico. Si accede ad esso tramite una corte comune dotata di ampio spazio a parcheggio. Accatastato ad uso garage presenta al suo interno ampi spazi che possono essere destinati ad accogliere ad eccezione di qualche cubazione riferita agli appartamenti ai dei livelli superiori e che attraversano gli ambienti. Il bene presenta altri due vani accessori adibiti a ripostiglio e locale tecnico per serbatoi. Questi due vani sono allo stato grezzo e non vi è stato possibile accedere internamente viste le ridotte dimensioni. All'ambiente principale si accede tramite ampia apertura in ferro e vetro. Attualmente, diversamente dalla planimetria catastale, presenta la realizzazione di vani interni sul lato nord dove sono visibili tracce di precedenti servizi igienici. Il bene si presenta in pessime condizioni e necessita di opere di ristrutturazione interna , non a livello statico strutturale, ma di salubrità e egibilità degli spazi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato 1, ha un'altezza interna di 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 217 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 380 mq, rendita 549,51 Euro, indirizzo catastale: Viale Sant'Antonio/ Via Lombardia, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da variazione del 09/11/2015
Coerenze: confine est con piazzale e sterno e con stessa proprietà, confine sud con strada comunale via pubblica, confine nord con via pubblica

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, .



intero fabbricato



foto ingresso vani



vano principale interno



vano principale interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Fermo, Porto Sant'Elpidio, Montegranaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media ★★★★★★☆☆

farmacie

nella media ★★★★★★☆☆

scuola elementare

nella media ★★★★★★☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 20 km

nella media ★★★★★★☆☆

autostrada distante 20 km

nella media ★★★★★★☆☆

aeroporto distante 80 km

nella media ★★★★★★☆☆

ferrovia distante 25 km

nella media ★★★★★★☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

luminosità:

nella media ★★★★★★☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★☆☆

servizi:

nella media ★★★★★★☆☆

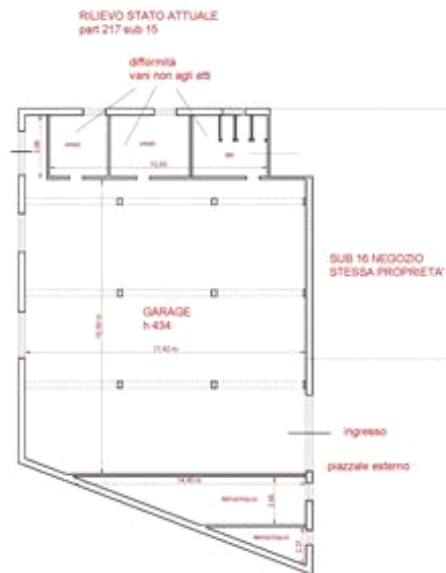
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
VANO PRINCIPALE GARAGE	470,00	x	50 %	=	235,00
Totale:	470,00				235,00



Rilievo stato attuale effettuato dal CTU

ACCESSORI:

altro fabbricato , composto da unico vano non collegato al vano principale ma con accesso dal piazzale esterno, sviluppa una superficie commerciale di **6,40** Mq. non accessibile internamente dal ctu.



altro fabbricato, composto da unico vano non collegato al vano principale ma con accesso dal piazzale esterno, sviluppa una superficie commerciale di **1,40** Mq. usato per impianti e serbatoi probabilmente ad uso dei locali superiori. Non è stato possibile reperire informazioni a tal riguardo.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE MEDIO OMI €400,00 / MQ

VALORE MEDIO REPERITO DA ANNUNCI IMMOBILIARI IN ZONE LIMITROFE €500,00 /MQ

VALORE MEDIO REPERITO DA INDAGINE DI MERCATO PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI € 450,00 / MQ

VALORE MEDIO (400,00 + 550,00 + 450,00) : 3 = €450,00/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	235,00	x	450,00	=	105.750,00
Valore superficie accessori:	7,80	x	450,00	=	3.510,00
					109.260,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di ristrutturazione e risanamento	-20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 89.260,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 89.260,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il Perito estimatore, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, ha ritenuto opportuno adottare i procedimenti volti ad indicare il valore del bene basandosi sul metodo del confronto diretto fra i prezzi di mercato degli immobili con medesime caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, confrontando i vari andamenti delle compravendite del periodo nella stessa zona o in zone simile, andamento in calo rispetto agli anni precedenti, visionando le quotazioni reperite dalle Agenzie Immobiliari, alle quotazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera di Commercio.

Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

- 1 La superficie commerciale dell'immobile
- 1 Il valore al mq
- 1 Il valore complessivo
- 1 Le correzioni e decurtazioni di stima
- 1 Il valore finale e il prezzo di vendita

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte San Pietrangeli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	235,00	7,80	89.260,00	89.260,00
				89.260,00 €	89.260,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.260,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 4.213,00
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:	€ 47,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2011

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MONTE SAN PIETRANGELI Viale S. Antonio/ Via Lombardia, della superficie commerciale di **185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene si trova al piano sottostrada di un grande fabbricato ad uso principalmente residenziale ed è prospiciente una via carrabile a traffico locale e a senso unico. Si accede ad esso tramite una corte comune dotata di ampio spazio a parcheggio. Accatastato ad uso negozio presenta al suo interno un ampio spazio principale e due ambienti secondari di cui uno adibito a servizio igienico. All'ambiente principale si accede tramite ampia apertura in ferro e vetro prospiciente sul piazzale esterno. Attualmente il vano destinato a servizi igienici non è presente sulla planimetria catastale e sull'ultimo atto abilitativo acquisito. Il bene si presenta in pessime condizioni e necessita di opere di ristrutturazione interna, non a livello statico strutturale, ma di salubrità e agibilità degli spazi. Presenta ampie aperture finestrate e non è dotato di impianti tecnologici ad eccezione di qualche allaccio di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano semintarrato, ha un'altezza interna di 457. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 217 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 169 mq, rendita 2.784,27 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: confine ovest stessa proprietà, confine nord via pubblica, confine sud piazzale comune, confine est non rilevabile

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	185,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.000,00
Data della valutazione:	26/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2004 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 186108/19739 di repertorio, iscritta il 16/09/2004 a Fermo ai nn. 8044/2079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di copertura credito.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 1000000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

Nella nota di iscrizione compare il sub 11. Il sub 16, bene pignorato, è stato generato dalla soppressione del sub 11 in data 16/02/2011

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/03/2010 a firma di Equitalia marche spa ai nn. 43998 di repertorio, iscritta il 09/03/2010 a Fermo ai nn. 1632/388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale a mezzo ruolo ex art. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 128607,28.

Importo capitale: 64303,64.

Nella nota di iscrizione compare il subalterno 11 e il sub 13 . Il sub 16 , bene pignorato, è stato generato dalla soppressione del sub 11 in data 16/02/2011

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2011 a firma di ufficiale giudiziario tribunale ai nn. 555/2011 di repertorio, registrata il 12/04/2011 a Fermo ai nn. 2858/1663, trascritta il 12/04/2011 a Fermo ai nn. 2858/1663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Nella nota di iscrizione compare il subalterno 11 . Il sub 16 , bene pignorato, è stato generato dalla soppressione del sub 11 in data 16/02/2011

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **nessuno**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

condominio non istituito pertanto non sussistono spese insolte o altri oneri scaduti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2003), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 175759/18313 di repertorio, trascritto il 04/07/2003 a Fermo ai nn. 6005/3915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto dell'autorità giudiziaria - sentenza di omologa di concordato fallimentare (dal 04/11/1989 fino al 25/06/2003), con atto stipulato il 04/11/1989 a firma di Tribunale di macerata ai nn. 1798 di repertorio, trascritto il 14/12/1993 a Fermo ai nn. 7362/5301.

Rettifica per omessa condizione sospensiva trascritta il 05/05/1994 n 2432/1844 contro fallimento Damen Dante e Paglialunga Delia a favore di Cicchetti Giovanni per la piena proprietà dell'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a costruire in sanatoria N. **0005261**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/08/2005 con il n. 4538 di protocollo, rilasciata il 11/10/2006 con il n. 0005261 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Permesso a costruire in sanatoria per abusi edilizi ed opere realizzate senza licenza edilizia o concessione

Variante a concessione edilizia N. **29/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 20/07/1984, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: negli edifici esistenti sono ammesse opere di risanamento, consolidamento e trasformazione senza alterare la superficie occupata, senza diminuire distanza dei confini dal lotto, senza aumento di altezze o volumi esistenti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale risulta un blocco vani per magazzino e wc non presente nell'ultimo atto abilitativo e non è presente un muro divisorio interno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia e oneri contributivi: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



confronto stato attuale/planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIALE S. ANTONIO/ VIA LOMBARDA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTE SAN PIETRANGELI Viale S. Antonio/ Via Lombardia, della superficie commerciale di **185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene si trova al piano sottostrada di un grande fabbricato ad uso principalmente residenziale ed è prospiciente una via carrabile a traffico locale e a senso unico. Si accede ad esso tramite una corte comune dotata di ampio spazio a parcheggio. Accatastato ad uso negozio presenta al suo interno un ampio spazio principale e due ambienti secondari di cui uno adibito a servizio igienico. All'ambiente principale si accede tramite ampia apertura in ferro e vetro prospiciente sul piazzale esterno. Attualmente il vano destinato a servizi igienici non è presente sulla planimetria catastale e sull'ultimo atto abilitativo acquisito. Il bene si presenta in pessime condizioni e necessita di opere di ristrutturazione interna , non a livello statico strutturale, ma di salubrità e agibilità degli spazi. Presenta ampie aperture finestrate e non è dotato di impianti tecnologici ad eccezione di qualche allaccio di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano semintarrato, ha un'altezza interna di 457. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 217 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 169 mq, rendita 2.784,27 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: confine ovest stessa proprietà, confine nord via pubblica, confine sud piazzale comune, confine est non rilevabile

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, .



ingresso dal piazzale



apertura d'ingresso



vano principale interno



vano secondario interno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Fermo, Montegranaro, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 20 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 80 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 25 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
VANO PRINCIPALE E VANI SECONDARI	185,00	x	100 %	=	185,00
Totale:	185,00				185,00



Rilievo stato attuale effettuato dal CTU

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE MEDIO OMI €680,00 / MQ

VALORE MEDIO REPERITO DA ANNUNCI IMMOBILIARI IN ZONE LIMITROFE €600,00 / MQ

VALORE MEDIO REPERITO DA INDAGINE DI MERCATO PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI € 650,00 / MQ

VALORE MEDIO (680,00 + 600,00 + 650,00) : 3 = €650,00/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 185,00 x 650,00 = **120.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di ristrutturazione e risanamento	-36.075,00
spese per sistemazione abusi o irregolarità catastali ed edilizie	-12.025,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Perito estimatore, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, ha ritenuto opportuno adottare i procedimenti volti ad indicare il valore del bene basandosi sul metodo del confronto diretto fra i prezzi di mercato degli immobili con medesime caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, confrontando i vari andamenti delle compravendite del periodo nella stessa zona o in zone simile, andamento in calo rispetto agli anni precedenti, visionando le quotazioni reperite dalle Agenzie Immobiliari, alle quotazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera di Commercio.

Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

- I La superficie commerciale dell'immobile
- I Il valore al mq
- I Il valore complessivo
- I Le correzioni e decurtazioni di stima
- I Il valore finale e il prezzo di vendita

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte San Pietrangeli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	185,00	0,00	72.150,00	72.150,00
				72.150,00 €	72.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 3.432,50**

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:

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:	€ 217,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2011

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Area Progetto definita dal Piano Particolareggiato (ex immobile demolito con ordinanza) a MONTE SAN PIETRANGELI Traversa degli Agli 3, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, è ad oggi demolito. Risulta un lotto di terreno residenziale libero e non recintato. Il lotto è prospiciente uno slargo ed è situato nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli. Dal sopralluogo non sono evidenti a terra elementi che delimitano il lotto pertanto non è stato possibile risalire alla delimitazione dello stesso. L'area è normata dal Piano Particolareggiato del centro storico come area progetto nella quale non è possibile ricostruire. Non sono attualmente state definite le normative di tale area nel nuovo prg che il comune sta redigendo

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 69 (catasto fabbricati), partita 1000683, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Traversa degli Agli, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019

Coerenze: via pubblica, altro fabbricato

l'immobile attualmente accatastato al catasto fabbricati risulta ad oggi demolito. Rimane il lotto edificabile libero.

Presenta una forma regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.749,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.500,00
Data della valutazione:	26/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/07/2019 a firma di equitalia marche spa ai nn. 43998 di repertorio, registrata il 09/03/2010 a San Benedetto del Tronto ai nn. 1632/388, iscritta il 09/03/2010 ai nn. 1632/388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale a mezzo ruolo ex art 77 dpr 602/73.

Importo ipoteca: 128607,28.

Importo capitale: 64303,64

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/03/2011 a firma di ufficiale giudiziario tribunale ai nn. 555/2011 di repertorio, registrata il 12/04/2011 a Fermo ai nn. 2858/1663, trascritta il 12/04/2011 a Fermo ai nn. 2858/1663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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
Millesimi condominiali:	nessuno

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2003), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 175759/18313 di repertorio, registrato il 04/07/2003 a Fermo ai nn. 6005/3915, trascritto il 04/07/2003 a Fermo ai nn. 6005/3915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto dell'autorità giudiziaria - sentenza di omologa di concordato fallimentare (dal 04/11/1989 fino al 25/06/2003), con atto stipulato il 04/11/1989 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1798 di repertorio, trascritto il 14/12/1993 a Fermo ai

nn. 7362/5301.

Rettifica per omessa condizione sospensiva trascritta il 05/05/1994 n 2432/1844 contro fallimento Damen Dante e Paglialunga Delia a favore di Cicchetti Giovanni per la piena proprietà dell'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Attualmente il bene immobile risulta demolito a seguito di più ordinanze emesse dal comune di M.S. Pietrangeli E' rimasto solamente il lotto libero ma non sono ben evidenziati i confini. Dalle previsioni del vecchio piano particolareggiato del centro storico il bene non può essere ricostruito ma l'area, comparto V2 è un area progetto, che sarà successivamente, con l'adozione del nuovo PRG soggetta ad esproprio. Il ctu, da indagini presso ufficio tecnico non è riuscita a reperire ulteriori informazioni in merito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica edilizia presente agli atti

Il bene risulta ad oggi demolito. Esso pur essendo presente nell'attuale estratto di mappa catastale non è però contemplato nello strumento urbanistico vigente. Nel piano particolareggiato del centro storico il bene è localizzato in area progetto con comparto V2 pertanto non soggetto a ricostruzione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona A centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Interventi vincolati previa approvazione di programma di recupero. Destinazioni consentite : abitazioni, botteghe, alberghi, uffici,edifici per lo svago, spettacolo e di interesse pubblico. Saranno consentite attività artigianali e produttive purché non rumorose. Indice fondiario 5mc/mq

Piano particolareggiato del centro storico vigente l'immobile ricade in zona Comparto V2 Area progetto. Trattasi di area progetto per la quale non è consentita la ricostruzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Immobile attualmente demolito quindi il CTU non ha potuto fare il confronto tra stato autorizzato e stato attuale. non esistono agli atti documenti fotografici di raffronto l'area libera dovrà essere regolarizzata catastalmente prima di procedere con l'esproprio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: attualmente l'immobile risulta demolito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica pregeo, pratica docfa e modello per classificazione in area urbana

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

Il ctu non ha provveduto alla variazione catastale in quanto attualmente il comune sta predisponendo il nuovo piano regolatore generale pertanto allo stato attuale non abbiamo la certezza che l'area mantenga la stessa classificazione specificata nel piano particolareggiato.

Costi di regolarizzazione per eventuale futuro aggiornamento catastale:

- pratica docfa: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 g

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI TRAVERSA DEGLI AGLI 3
**AREA PROGETTO DEFINITA DAL PIANO
PARTICOLAREGGIATO**
DI CUI AL PUNTO A

Area Progetto definita dal Piano Particolareggiato (ex immobile demolito con ordinanza) a MONTE SAN PIETRANGELI Traversa degli Agli 3, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, è ad oggi demolito. Risulta un lotto di terreno residenziale libero e non recintato. Il lotto è prospiciente uno slargo ed è situato nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli. Dal sopralluogo non sono evidenti a terra elementi che delimitano il lotto pertanto non è stato possibile risalire alla delimitazione dello stesso. L'area è normata dal Piano Particolareggiato del centro storico come area progetto nella quale non è possibile ricostruire. Non sono attualmente state definite le normative di tale area nel nuovo prg che il comune sta redigendo

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 69 (catasto fabbricati), partita 1000683, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Traversa degli Agli, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: via pubblica, altro fabbricato
l'immobile attualmente accatastato al catasto fabbricati risulta ad oggi demolito. Rimane il lotto edificabile libero.

Presenta una forma regolare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

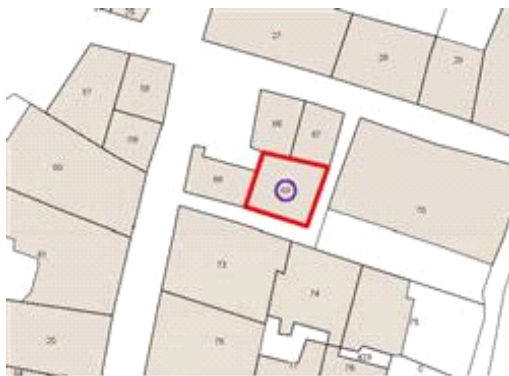
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

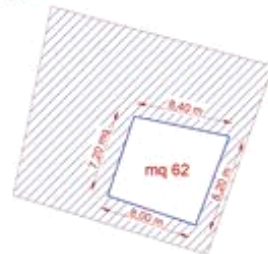
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
area urbana/ area progetto	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00



localizzazione su mappa catastale

AREA URBANA LIBERA (immobile demolito)
mq 62



AREA PROGETTO (piano particolareggiato)

parametri dimensionali

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1) VALORE TERRENI EDIFICABILI (da fonti di informazione e indagini)

MIN 60,00/mq

MAX 140,00/mq

VALORE MEDIO **€100,00/MQ**

2) VALORE TERRENI EDIFICABILI (secondo possibilità edificatorie)

Itotale lotto part. 64 = 62 mq

IF= nuove costruzioni 5mc/mq (da norme tecniche)

mc edificabili 62 x 3= 310 mc

n.piani consentiti max3

distanza fabbricati 10 m

distanza confin 5m

distanza strada 5 m

POTENZIALITA 'EDIFICATORIE

superficie calpestabile per piano consentita 62 mq (secondo distanze e secondo sedime esistente)

IL VALORE DI MERCATO DELL' DIFICIO REALIZZABILE SI OTTIENE MOLTIPLICANDO IL COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO CON LA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CONSENTITA.

€1.500/MQ (costo di costruzione) X 62 MQ = €93.000,00

INCIDENZA LOTTO CIRCA 10% = 93.000,00 x 0,10 = €9.300 / 62 MQ = 150,00/MQ

VALORE MEDIO DEI DUE CRITERI DI CALCOLO €100,00/MQ + €150,00/MQ = 250,00/MQ / 2 = € **125,00 MQ**

A) MEDIA TRA I DUE VALORI DI CALCOLO (100 + 125) = 185/2 = **€112, 00/MQ (VALORE COMMERCIALE)**

mq 62 x 112,00/mq = €6.944,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.944,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.944,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.944,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dato che l'immobile risulta demolito e non vi è nella previsione del piano particolareggiato del centro storico possibilità di poter ricostruire in quell'area, Il perito estimatore, ai fini del calcolo del valore del bene , ha ritenuto opportuno considerare il valore del bene secondo indennità di espropriazione considerando il valore venale del bene in quanto l'area è identificata dal PP come area progetto .In assenza di un mercato simile, si è preso in considerazione il valore delle aree edificabili del centro storico con la deduzione della monetizzazione delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione

Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

La superficie commerciale del terreno

Il valore al mq del bene (terreno residenziale)

Il valore venale dell'area

Il valore delle opere di urbanizzazione

Le correzioni e decurtazioni di stima

Il valore finale e il prezzo di vendita

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte San Pietrangeli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Area Progetto definita dal	62,00	0,00	6.944,00	6.944,00

Piano		
Particolareggiato		
	6.944,00 €	6.944,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
stato di manutenzione	-10%	-694,40
		694,40 €

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: **€ 4.749,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 237,48**

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: **€ 12,12**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2011

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno residenziale (ex immobile demolito con ordinanza) a MONTE SAN PIETRANGELI Traversa degli Agli 2, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 5/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, è ad oggi demolito. Risulta un lotto di terreno residenziale libero e recintato con rete rossa da cantiere. Il lotto è prospiciente uno slargo ed una via pubblica ed è situato nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli. Il precedente fabbricato era costruito in aderenza e corrispondeva alla totale quota del lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 73 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 171,98 Euro, indirizzo catastale: Traversa degli Agli 2, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: Via Pubblica, Via Pubblica e altri fabbricati
l'immobile attualmente accatastato al catasto fabbricati risulta ad oggi demolito. Rimane il lotto edificabile libero.

Presenta una forma regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.932,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.900,00
Data della valutazione:	26/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/07/2019 a firma di Equitalia Marche spa ai nn. 43998 di repertorio, registrata il 09/03/2010 a San Benedetto del Tronto ai nn. 1632/388, iscritta il 09/03/2010 ai nn. 1632/388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale a mezzo ruolo ex art. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 128607,28.

Importo capitale: 64303,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2011 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di ai nn. 555/2011 di repertorio, registrata il 12/04/2011 a Fermo ai nn. 2858/1663, trascritta il 12/04/2011 a Fermo ai nn. 2858/1663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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
Millesimi condominiali:	nessuno

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/8, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2003), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 175759/18313 di repertorio, trascritto il 04/07/2003 a Fermo ai nn. 6005/3915.

Altri proprietari Damen Dante e Trapè Domenica proprieta rispettivamente per 1/2 fino al 25/06/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/8, in forza di atto dell'autorità giudiziaria - sentenza di omologa di concordato fallimentare (dal 04/11/1989 fino al 25/06/2001), con atto stipulato il 04/11/1989 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1798 di repertorio, trascritto il 04/12/1993 a Fermo ai

nn. 7362/5301.

Rettifica per omessa condizione sospensiva trascritta il 05/05/1994 n 2432/1844 contro fallimento Damen Dante e Paglialunga Delia a favore di Cicchetti Giovanni per la piena proprietà dell'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica edilizia presente agli atti. Trattasi di immobile, costruito prima del 1967, ora demolito, con ordinanza, **N. 28 del 19/09/1997.c**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di messa in sicurezza e rimozione stato di pericolosità del bene.

Ordinanza a seguito di sopralluogo del Vigili del Fuoco

Ordinanza di demolizione **N. 14 del 24/03/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per la messa in sicurezza e pericolosità del bene

Ordinanza **N. 33 del 20/08/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per messa in sicurezza del fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona Zona A Centro Storico

Piano particolareggiato del centro storico l'immobile ricade in zona A centro storico - Comparto V1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Non presenti agli atti titoli abilitativi. Immobile costruito prima del 1967

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il bene attualmente demolito risulta ancora accatastato all'urbano

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica pregeo, pratica docfa per accatastamento ai terreni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Il ctu non ha provveduto alla variazione catastale in quanto il vigente programma di fabbricazione prevede la possibilità di ricostruire l'immobile demolito con lo stesso sedime e il nuovo piano regolatore che il comune sta predisponendo e che è ancora in fase progettuale, potrebbe dare dei parametri diversi.

Costi di regolarizzazione:

- pratica pregeo, pratica docfa: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g.

Essendo l'immobile demolito il ctu non ha potuto fare il confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI TRAVERSA DEGLI AGLI 2

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale (ex immobile demolito con ordinanza) a MONTE SAN PIETRANGELI Traversa degli Agli 2, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 5/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, è ad oggi demolito. Risulta un lotto di terreno residenziale libero e recintato con rete rossa da cantiere. Il lotto è prospiciente uno slargo ed una via pubblica ed è situato nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli. Il precedente fabbricato era costruito in aderenza e corrispondeva alla totale quota del lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 73 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 171,98 Euro, indirizzo catastale: Traversa degli Agli 2, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: Via Pubblica, Via Pubblica e atri fabbricati
l'immobile attualmente accatastato al catasto fabbricati risulta ad oggi demolito. Rimane il lotto edificabile libero.

Presenta una forma regolare





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Fermo, Montegranaro, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
superficie coperta	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'insieme dei parametri costitutivi di valore del bene in esame ovvero caratteristiche morfologiche, la posizione, l'orientamento, l'esposizione, dalla presenza di tipologie costruttive di tipo palazzi storici nelle aree urbane circostanti; sulla scorta delle informazioni assunte da indagini di mercato effettuate sul web o in agenzie immobiliari, secondo l'andamento del mercato immobiliare dei terreni edificabili locali e in zone circostanti, visionati i dati relativi alle, compravendite in zone aventi medesime caratteristiche e localizzati nei centri rurali e collinari del fermano, Il ctu ha adottato la comparazione tra due metodi di stima.

1) VALORE TERRENI EDIFICABILI (da fonti di informazione e indagini)

MIN 60,00/mq

MAX 140,00/mq

VALORE MEDIO **€100,00/MQ**

2) VALORE TERRENI EDIFICABILI (da criterio di stima secondo potenzialità edificatorie)

totale lotto part. 74 = mq 150

IF= nuove costruzioni 5mc/mq (da norme tecniche)

mc edificabili 150 x 3= 450 mc

n.piani consentiti max3

distanza fabbricati 10 m

distanza confin 5m

distanza strada 5 m

450mc/ n. piani 3 = mq 150/piano

POTENZIALITA 'EDIFICATORIE

superficie calpestabile per piano consentita 150 mq (secondo sedime esistente)

IL VALORE DI MERCATO DELL' DIFICIO REALIZZABILE SI OTTIENE MOLTIPLICANDO IL COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO CON LA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CONSENTITA.

€1.500/MQ (costo di costruzione) X 450 MQ = €675.000,00

INCIDENZA LOTTO CIRCA 10% = 675.000,00 x 0,10 = €67.500,00/ 450 MQ = 150,00/MQ

VALORE MEDIO DEI DUE CRITERI DI CALCOLO €100,00/MQ + € 150,00/MQ = 250,00/MQ / 2 = €

125,00 MQ

VALORE MEDIO €125,00/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 125,00 = **18.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.718,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Perito estimatore, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, ha ritenuto opportuno adottare i procedimenti volti ad indicare il valore del bene basandosi sul metodo del confronto diretto fra i prezzi di mercato dei terreni residenziali con medesime caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di

mercato del terreno da valutare, confrontando i vari andamenti delle compravendite del periodo nella stessa zona o in zone simile, andamento in calo rispetto agli anni precedenti, visionando le quotazioni reperite dalle Agenzie Immobiliari, alle quotazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera di Commercio.

Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

La superficie commerciale del terreno

Il valore al mq

Il valore complessivo

Le correzioni e decurtazioni di stima

Il valore finale e il prezzo di vendita

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte San Pietrangeli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	150,00	0,00	18.750,00	11.718,75
				18.750,00 €	11.718,75 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 585,94**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il bene non risulta comodamente divisibile per quota in quanto frazionando il terreno esso non avrebbe più le stesse possibilità edificatorie pertanto il prezzo risulterebbe ridotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.932,81**

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 **€ 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€ 32,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.900,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2011

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTE SAN PIETRANGELI Strada Provinciale 72, della superficie commerciale di **1.170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appezamento di terreno agricolo di forma irregolare confinante con una strada vicinale non più visibile e altri appezzamenti di terreni. Prevalentemente incolto e a boscaglia. Non accessibile. Pendenza circa 50%. Buona esposizione e illuminazione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 3, superficie 1170, reddito agrario 6,34 € reddito dominicale 4,23 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: altri terreni di proprietà, strada vicinale

Presenta una forma irregolare, un'orografia versante collinare, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: bosco misto ,Il terreno

B terreno agricolo a MONTE SAN PIETRANGELI Strada Provinciale 72, della superficie commerciale di **2.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appezamento di terreno agricolo di forma irregolare confinante con altri appezzamenti di terreni. Prevalentemente incolto e a boscaglia. Non accessibile. Pendenza circa 50%. Buona esposizione e illuminazione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2300, reddito agrario 11,28 € reddito dominicale 7,13 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: altri terreni di proprietà, strada vicinale, scarpata

Presenta una forma irregolare, un'orografia versante collinare, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: bosco misto ,Il terreno

C terreno agricolo a MONTE SAN PIETRANGELI Strada Provinciale 72, della superficie commerciale di **9.170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appezamento di terreno agricolo di forma irregolare confinante con altri appezzamenti di terreni. Prevalentemente incolto e a boscaglia. Pendenza circa 50%. Buona esposizione e illuminazione. Non facilmente accessibile

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 4, superficie 9170, reddito agrario 44,99 € reddito dominicale 28,42 € indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: altri terreni di proprietà, altro terreni non di proprietà

Presenta una forma irregolare, un'orografia versante collinare, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: non presenti ,Il terreno

D terreno agricolo a MONTE SAN PIETRANGELI Strada Provinciale 72, della superficie commerciale di **7.795,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appezamento di terreno agricolo di forma irregolare confinante con altri appezzamenti di terreni.

Prevalentemente incolto e a boscaglia. Pendenza circa 50%. Buona esposizione e illuminazione. Non facilmente accessibile

Il terreno ricade principalmente in zona E agricola e per una parte in zona B di completamento ma non è possibile l'edificazione perchè terreno con pendenza superiore al 40%

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 203 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arboreo 3, superficie 7795, reddito agrario 42,27 € reddito dominicale 28,18 € indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: altri terreni di proprietà e altri terreni non di proprietà
il terreno ricade prevalentemente in Zona E agricola e per una parte in zona B di completamento ma vista la pendenza superiore al 40% non è consentita l'edificazione

Presenta una forma irregolare, un'orografia versante collinare, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: non presenti ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20.435,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.435,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.400,00
Data della valutazione:	26/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/09/2004 a firma di notaio Chessa Paolo ai nn. 186108/19739 di

repertorio, iscritta il 16/09/2004 a Fermo ai nn. 8044/2079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di copertura credito.

Importo ipoteca: 2.000.000.

Importo capitale: 1.000.000.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/03/2010 a firma di Equitalia Marche Spa ai nn. 43998 di repertorio, iscritta il 09/03/2010 a Fermo ai nn. 1632/388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale a mezzo ruolo ex art 77 dpr 602/73.

Importo ipoteca: 128.607,28.

Importo capitale: 64.303,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale ai nn. 555/2011 di repertorio, trascritta il 12/04/2011 a Fermo ai nn. 2858/1663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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**

Millesimi condominiali: **nessuno**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2003), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 175759/18313 di repertorio, trascritto il 04/07/2003 a Fermo ai nn. 6005/3915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di sentenza di omologa di concordato fallimentare (dal 04/11/1989 fino al 25/06/2003), con atto stipulato il 04/11/1989 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1798 di repertorio, trascritto il 14/12/1993 a Fermo ai nn. 7362/5301.

Rettifica per omessa condizione sospensiva trascritta il 05/05/1994 n 2432/1844 contro fallimento Damen Dante e Paglialonga Delia a favore di Cicchetti Giovanni per la piena proprietà dell'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona Parzialmente Zona E rurale , Parzialmente Zona B di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI STRADA PROVINCIALE 72

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTE SAN PIETRANGELI Strada Provinciale 72, della superficie commerciale di **1.170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno agricolo di forma irregolare confinante con una strada vicinale non più visibile e altri appezzamenti di terreni. Prevalentemente incolto e a boscaglia. Non accessibile. Pendenza circa 50%. Buona esposizione e illuminazione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 3, superficie 1170, reddito agrario 6,34 € reddito dominicale 4,23 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: altri terreni di proprietà, strada vicinale

Presenta una forma irregolare, un'orografia versante collinare, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: bosco misto ,Il terreno

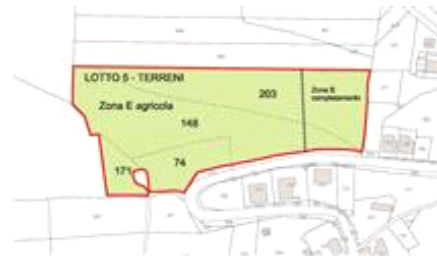
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Civitanova Marche, Fermo, Montegranaro, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , i

seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.



LOCALIZZAZIONE LOTTO 5 TERRENI



PLANIMETRIA LOTTO 5 TERRENI

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



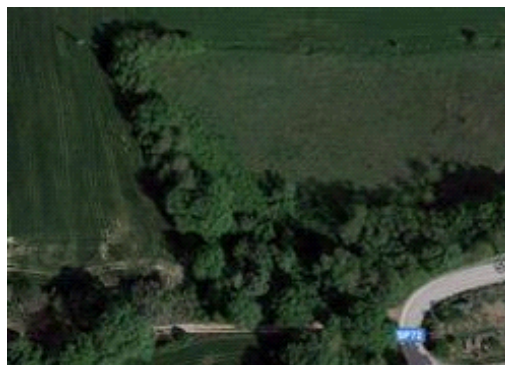
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini di mercato, dalle interviste dirette, dalla comparazione tra vendite di terreni agricoli visionati sul web e riferito alle zone circostanti dei centri rurali fermiani, dalla visione del VAM (valore agricolo medio anno 2016 zona agraria 4) risulta che il più probabile valore di mercato per terreni in seminativo arborato è di €1,95 /mq.

Relativamente al fondo agricolo, sono stati esaminati i seguenti fattori:

- Appezamento prevalentemente inclinato;
- Appezamento non facilmente raggiungibile;
- Assenza di approvvigionamento idrico;
- Stato di manutenzione
- l vendita del bene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una lieve riduzione del prezzo in confronto a quanto realizzabile in libera contrattazione di mercato.

Pertanto per la stima si considera un prezzo ridotto pari ad **€1,00/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.170,00 x 1,00 = **1.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.170,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.170,00**

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI STRADA PROVINCIALE 72

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTE SAN PIETRANGELI Strada Provinciale 72, della superficie commerciale di **2.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno agricolo di forma irregolare confinante con altri appezzamenti di terreni. Prevalentemente incolto e a boscaglia. Non accessibile. Pendenza circa 50%. Buona esposizione e illuminazione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2300, reddito agrario 11,28 € reddito dominicale 7,13 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019

Coerenze: altri terreni di proprietà, strada vicinale, scarpata

Presenta una forma irregolare, un'orografia versante collinare, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: bosco misto ,Il terreno

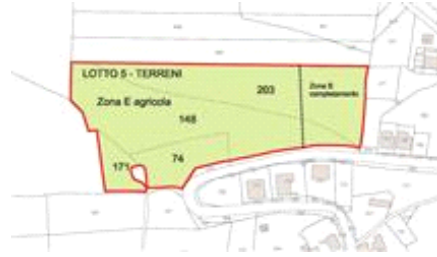
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Civitanova Marche, Fermo, Montegranaro, Porto

Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.



LOCALIZZAZIONE LOTTO 5 TERRENI



PLANIMETRIA LOTTO 5 TERRENI

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

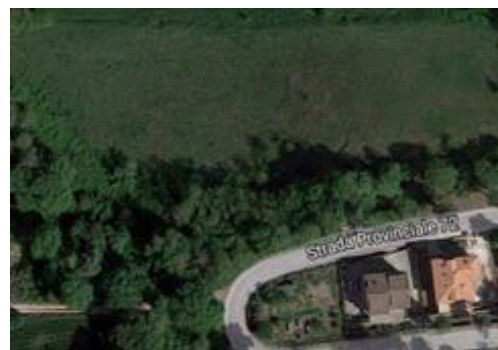
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	2.300,00	x	100 %	=	2.300,00
Totale:	2.300,00				2.300,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini di mercato, dalle interviste dirette, dalla comparazione tra vendite di terreni agricoli visionati sul web e riferito alle zone circostanti dei centri rurali fermi, dalla visione del VAM (valore agricolo medio anno 2016 zona agraria 4) risulta che il più probabile valore di mercato per terreni in seminativo è di €1,48 /mq.

Relativamente al fondo agricolo, sono stati esaminati i seguenti fattori:

Appezamento prevalentemente inclinato;

Appezamento non facilmente raggiungibile;

Assenza di approvvigionamento idrico;

Stato di manutenzione

La vendita del bene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una lieve riduzione del prezzo in confronto a quanto realizzabile in libera contrattazione di mercato.

Pertanto per la stima si considera un prezzo ridotto pari ad €1,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.300,00 x 1,00 = **2.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.300,00**

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI STRADA PROVINCIALE 72

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MONTE SAN PIETRANGELI Strada Provinciale 72, della superficie commerciale di **9.170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno agricolo di forma irregolare confinante con altri appezzamenti di terreni. Prevalentemente incolto e a boscaglia. Pendenza circa 50%. Buona esposizione e illuminazione. Non facilmente accessibile

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 4, superficie 9170, reddito agrario 44,99 €, reddito dominicale 28,42 €, indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: altri terreni di proprietà, altro terreni non di proprietà

Presenta una forma irregolare, un'orografia versante collinare, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: non presenti ,Il terreno

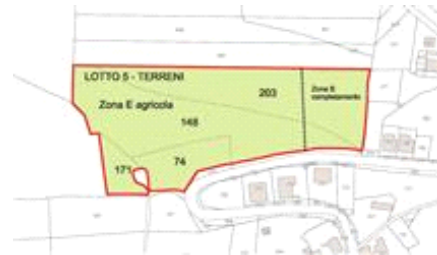


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Civitanova Marche, Fermo, Montegranaro, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.



LOCALIZZAZIONE LOTTO 5 TERRENI



PLANIMETRIA LOTTO 5 TERRENI

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	9.170,00	x	100 %	=	9.170,00
Totale:	9.170,00				9.170,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini di mercato, dalle interviste dirette, dalla comparazione tra vendite di terreni agricoli visionati sul web e riferito alle zone circostanti dei centri rurali fermiani, dalla visione del VAM (valore agricolo medio anno 2016 zona agraria 4) risulta che il più probabile valore di mercato per terreni in seminativo arborato è di €1,95 /mq.

Relativamente al fondo agricolo, sono stati esaminati i seguenti fattori:

- Appezamento prevalentemente inclinato;
- Appezamento non facilmente raggiungibile;
- Assenza di approvvigionamento idrico;
- Stato di manutenzione

I vendita del bene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una lieve riduzione del prezzo in confronto a quanto realizzabile in libera contrattazione di mercato.

Pertanto per la stima si considera un prezzo ridotto pari ad €1,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9.170,00	x	1,00	=	9.170,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.170,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 9.170,00

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI STRADA PROVINCIALE 72

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a MONTE SAN PIETRANGELI Strada Provinciale 72, della superficie commerciale di **7.795,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno agricolo di forma irregolare confinante con altri appezzamenti di terreni. Prevalentemente incolto e a boscaglia. Pendenza circa 50%. Buona esposizione e illuminazione. Non

servizi:

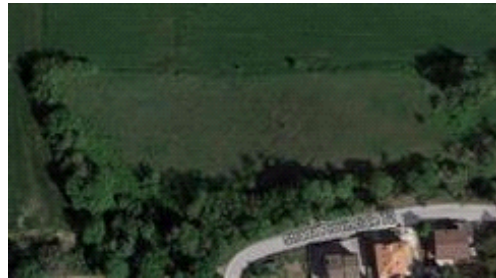
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	7.795,00	x	100 %	=	7.795,00
Totale:	7.795,00				7.795,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini di mercato, dalle interviste dirette, dalla comparazione tra vendite di terreni agricoli visionati sul web e riferito alle zone circostanti dei centri rurali fermiani, dalla visione del VAM (valore agricolo medio anno 2016 zona agraria 4) risulta che il più probabile valore di mercato per terreni in seminativo arborato è di €1,95 /mq.

Relativamente al fondo agricolo, sono stati esaminati i seguenti fattori:

Apezzamento prevalentemente inclinato;

Apezzamento non facilmente raggiungibile;

Assenza di approvvigionamento idrico;

Stato di manutenzione

La vendita del bene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una lieve riduzione del prezzo in confronto a quanto realizzabile in libera contrattazione di mercato.

Pertanto per la stima si considera un prezzo ridotto pari ad €1,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7.795,00	x	1,00	=	7.795,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.795,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.795,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Perito estimatore, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, ha ritenuto opportuno adottare i procedimenti volti ad indicare il valore del bene basandosi sul metodo del confronto diretto fra i prezzi di mercato dei terreni agricoli con medesime caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato del terreno da valutare, confrontando i vari andamenti delle compravendite del periodo nella stessa zona o in zone simile, andamento in calo rispetto agli anni precedenti, visionando le quotazioni reperite dalle Agenzie Immobiliari, alle quotazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera di Commercio.

Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

La superficie commerciale del terreno

Il valore al mq

Il valore complessivo

Le correzioni e decurtazioni di stima

Il valore finale e il prezzo di vendita

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte San Pietrangeli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI) - VAM valore agricolo medio anno 2016 provincia di Fermo, ed inoltre: fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.170,00	0,00	1.170,00	1.170,00
B	terreno agricolo	2.300,00	0,00	2.300,00	2.300,00
C	terreno agricolo	9.170,00	0,00	9.170,00	9.170,00
D	terreno agricolo	7.795,00	0,00	7.795,00	7.795,00
				20.435,00 €	20.435,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.435,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 35,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2011

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

terreni residenziali a MONTE SAN PIETRANGELI strada provinciale 72, della superficie commerciale di **3.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). IL CTU PER POTER SFRUTTARE AL MASSIMO LE POTENZIALITA' EDIFICATORIE, AVENDO I TERRENI MEDESIME CARATTERISTICHE, LI HA CONSIDERATO ACCORPATI.

Terreni prevalentemente incolti, principalmente pianeggianti con accesso dalla strada provinciale 72. Buona esposizione e illuminazione. Di forma irregolare si prestano ad essere accortati in un unica particella in quanto, essendo localizzati in zona B di completamento grazie alla consistenza della loro superficie si può sviluppare una volumetria maggiore. Alcune porzioni sono attualmente a scarpata e piantumate a boscaglia spontanea. I corpi dei terreni relativi al seguente lotto di vendita potrebbero essere stati considerati come fossero accorpati e fusi in unica particella per poterne sfruttare al meglio le potenzialità edificatorie. A tal fine prima della vendita è necessario effettuare una variazione catastale di fusione di particelle.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe seminativoarborato 2, superficie 240, reddito agrario 1,43 € reddito dominicale 1,05 € indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: altro terreno di proprietà, altra proprietà, strada provinciale 72
- foglio 8 particella 349 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 1930, reddito agrario 11,46 € reddito dominicale 8,47 € indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2018
Coerenze: terreni stesse proprietà, terreni altre proprietà
- foglio 8 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo, superficie 30, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2018
Coerenze: terreni stessa proprietà, terreni altre proprietà
- foglio 8 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 1530, reddito agrario 9,09 € reddito dominicale 6,72 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: terreni stessa proprietà, terreni altre proprietà

Presenta una forma irregolare, una tessitura prevalente incoltiIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.730,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 194.325,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 194.000,00
Data della valutazione:	26/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/09/2004 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 186108/19739 di repertorio, iscritta il 16/09/2004 a Fermo ai nn. 8044/2079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di copertura credito.

Importo ipoteca: 2.000.000.

Importo capitale: 1.000.000.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 04/03/2010 a firma di Equitalia Marche Spa ai nn. 43998 di repertorio, iscritta il 09/03/2010 a Fermo ai nn. 1632/388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale a mezzo ruolo ex art. 77 dpr 602/73.

Importo ipoteca: 128.607,28.

Importo capitale: 64.303,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale ai nn. 555/2011 di repertorio, trascritta il 12/04/2011 a Fermo ai nn. 2858/1663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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**
Millesimi condominiali: **nessuno**
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2003), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 175759718313 di repertorio, trascritto il 04/07/2003 a Fermo ai nn. 6005/3915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di sentenza di omologa di concordato fallimentare (dal 04/11/1989 fino al 25/06/2003), con atto stipulato il 04/11/1989 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1798 di repertorio, trascritto il 14/12/1993 a Fermo ai nn. 7362/5301

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona Zona B di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: negli edifici esistenti sono ammesse opere di risanamento, consolidamento e trasformazione senza alterare la superficie occupata, senza diminuire distanza dei confini dal lotto, senza aumento di altezze o volumi esistenti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

i corpi dei terreni relativi al seguente lotto di vendita potrebbero sono stati considerati come fossero accorpati e fusi in unica particella per poterne sfruttare al meglio le potenzialità edificatorie. A tal fine prima della vendita è necessario effettuare una variazione catastale di fusione di particelle.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI STRADA PROVINCIALE 72

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreni residenziali a MONTE SAN PIETRANGELI strada provinciale 72, della superficie commerciale di **3.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). IL CTU PER POTER SFRUTTARE AL MASSIMO LE POTENZIALITA' EDIFICATORIE, AVENDO I TERRENI MEDESIME CARATTERISTICHE, LI HA CONSIDERATO ACCORPATI.

Terreni prevalentemente incolti, principalmente pianeggianti con accesso dalla strada provinciale 72. Buona esposizione e illuminazione. Di forma irregolare si prestano ad essere accortati in un'unica particella in quanto, essendo localizzati in zona B di completamento grazie alla consistenza della loro superficie si può sviluppare una volumetria maggiore. Alcune porzioni sono attualmente a scarpata e piantumate a boscaglia spontanea. I corpi dei terreni relativi al seguente lotto di vendita potrebbero essere stati considerati come fossero accorpati e fusi in un'unica particella per poterne sfruttare al meglio le potenzialità edificatorie. A tal fine prima della vendita è necessario effettuare una variazione catastale di fusione di particelle.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe seminativoarborato 2, superficie 240, reddito agrario 1,43 € reddito dominicale 1,05 € indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: altro terreno di proprietà, altra proprietà, strada provinciale 72
- foglio 8 particella 349 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 1930, reddito agrario 11,46 € reddito dominicale 8,47 € indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2018
Coerenze: terreni stesse proprietà, terreni altre proprietà
- foglio 8 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo, superficie 30, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2018
Coerenze: terreni stessa proprietà, terreni altre proprietà
- foglio 8 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 1530, reddito agrario 9,09 € reddito dominicale 6,72 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: terreni stessa proprietà, terreni altre proprietà

Presenta una forma irregolare, una tessitura prevalente incoltil terreno



lotto 195 visto dalla strada



parte di lotto 140 visto dalla strada



parte lotto 349 e 195 visti dalla strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Fermo, Montegranaro, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno residenziale	1.530,00	x	100 %	=	1.530,00
terreno residenziale	240,00	x	100 %	=	240,00
terreno redidenziale	1.930,00	x	100 %	=	1.930,00
terreno residenziale	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	3.730,00				3.730,00



i terreni aventi le medesime caratteristiche sono stati raggruppati in unico corpo per poter sfruttare al meglio le potenzialità edificatorie pertanto si ritiene necessaria pratica catastale di fusione particelle

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Totale lotto 6 = mq 3.730 (somma consistenza tutti i corpi)

IF nuove costruzioni 3mc/mq

mc edificabili $3.730 \times 3 = 11.190$ mc

n. piani consentiti max 3

distanza fabbricati 10 m

distanza confini 5 m

distanza s.p. 5 m

POTENZIALITA' EDIFICATORIE

superficie coperta consentita 930 mq (secondo distanze confini e fabbricati)

IL VALORE DI MERCATO DELL EDIFICIO REALIZZABILE SI OTTIENE MOLTIPLICANDO IL VALORE DI MERCATO UNITARIO CON LA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO COMSENTITA.

€1.500,00/mq x 3.730 mq = €5.595.000,00

incidenza circa 5%

€5.595.000,00 x 0,05 = €279.550,00/ 3730 = €75,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.730,00 x 75,00 = **279.750,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione valore per pratiche catastali	-1.500,00
riduzione per stato di manutenzione e caratteristiche	-83.925,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 194.325,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 194.325,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Perito estimatore, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, ha ritenuto opportuno adottare i procedimenti volti ad indicare il valore del bene basandosi sul metodo del confronto diretto fra i prezzi di mercato dei terreni edificabili con medesime caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di

mercato del terreno da valutare, confrontando i vari andamenti delle compravendite del periodo nella stessa zona o in zone simile, andamento in calo rispetto agli anni precedenti, visionando le quotazioni reperite dalle Agenzie Immobiliari, alle quotazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera di Commercio.

Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

La superficie commerciale del terreno

Il valore al mq

Il valore complessivo

Le correzioni e decurtazioni di stima

Il valore finale e il prezzo di vendita

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte San Pietrangeli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	3.730,00	0,00	194.325,00	194.325,00
				194.325,00 €	194.325,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 194.325,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 325,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 194.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2011

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

terreno in fascia di rispetto stradale non edificabile a MONTE SAN PIETRANGELI strada provinciale 72, della superficie commerciale di **570,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni incolti senza possibilità edificatoria ne produttiva agricola. Di forma regolare e piantumati a boscaglia spontanea. Attualmente accessibili dalla strada provinciale. Terreni inseriti in fascia di rispetto a salvaguardia della circolazione della strada quindi senza possibilità edificatoria e con scarsa manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 540, reddito agrario 2,93 € reddito dominicale 1,95 € indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: altri terreni non di proprietà, strada provinciale 72
- foglio 8 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 30, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,11 € indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: part. 112 di proprietà, altro terreno non di proprietà, strada provinciale 72
la particella pur non essendo perimetrata in zona di rispetto può essere accorpata alla part. 112 con stesse caratteristiche in quanto di minime dimensioni

Presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	570,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 570,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 500,00
Data della valutazione:	26/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/08/2004 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 186108/19739 di repertorio, iscritta il 16/09/2004 a Fermo ai nn. 8044/2079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di copertura credito.

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/03/2010 a firma di Equitalia Marche S.p.a. ai nn. 43998 di repertorio, iscritta il 09/03/2010 a Fermo ai nn. 1632/388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale a mezzo ruolo ex art. 77 dpr 602/73.

Importo ipoteca: 128.607,28.

Importo capitale: 64.303,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2011 a firma di Ufficiale giudiziario tribunale ai nn. 555/2011 di repertorio, trascritta il 12/04/2011 a Fermo ai nn. 2858/1663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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**

Millesimi condominiali: **nessuno**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2003), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 175759/18313 di repertorio, trascritto il 04/07/2003 a Fermo ai nn. 6005/3915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di sentenza di omologa di concordato fallimentare (dal 04/11/1989 fino al 25/06/2003), con atto stipulato il 04/11/1989 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1798 di repertorio, trascritto il 14/12/1993 a Fermo ai nn. 7362/5301

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona zona di rispetto a salvaguardia aree di circolazione. Terreno non edificabile anche se localizzato in zona B di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI STRADA PROVINCIALE 72

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

terreno in fascia di rispetto stradale non edificabile a MONTE SAN PIETRANGELI strada provinciale 72, della superficie commerciale di **570,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreni incolti senza possibilità edificatoria ne produttiva agricola. Di forma regolare e piantumati a boscaglia spontanea. Attualmente accessibili dalla strada provinciale. Terreni inseriti in fascia di rispetto a salvaguardia della circolazione della strada quindi senza possibilità edificatoria e con scarsa manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 540, reddito agrario 2,93 € reddito dominicale 1,95 € indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: altri terreni non di proprietà, strada provinciale 72
- foglio 8 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 30, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,11 € indirizzo catastale: strada provinciale 72, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da visura catastale del 09/05/2019
Coerenze: part. 112 di proprietà, altro terreno non di proprietà, strada provinciale 72
la particella pur non essendo perimetrata in zona di rispetto può essere accorpata alla part. 112 con stesse caratteristiche in quanto di minime dimensioni

Presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Fermo, Montegranaro, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

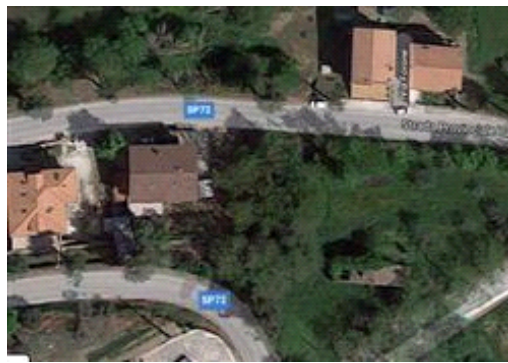
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	540,00	x	100 %	=	540,00
terreno	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	570,00				570,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I due terreni in questione pur essendo perimetrati in zona di rispetto quindi inedificabili possono essere ai fini valutativi identificati come terreni agricoli. Dalle indagini di mercato, dalle interviste dirette, dalla comparazione tra vendite di terreni agricoli visionati sul web e riferito alle zone circostanti dei centri rurali fermiani, dalla visione del VAM (valore agricolo medio anno 2016 zona agraria 4) risulta che il più probabile valore di mercato per terreni in seminativo arborato è di € 1,95 /mq.

Relativamente al fondo agricolo, sono stati esaminati i seguenti fattori:

Appezamento prevalentemente inclinato;

Assenza di approvvigionamento idrico;

Stato di manutenzione

Inedificabilità e difficile coltivazione

La vendita del bene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una lieve riduzione del prezzo in confronto a quanto realizzabile in libera contrattazione di mercato.

Pertanto per la stima si considera un prezzo ridotto pari ad €1,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 570,00 x 1,00 = **570,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 570,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 570,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte San Pietrangeli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI) - VAM valore agricolo medio anno 2016 provincia di Fermo, ed inoltre: fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno in fascia di rispetto	570,00	0,00	570,00	570,00
				570,00 €	570,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 570,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 70,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2011

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a MONTE SAN PIETRANGELI, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il ctu non è riuscito ad accedere al terreno per visualizzarne lo stato attuale pertanto non è stato possibile descriverne le caratteristiche

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 130, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,47 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 03/07/2019

Coerenze: altri terreni agricoli

Presenta una forma irregolare e allo stato attuale risulta incolto o con vegetazione arborea spontanea
IL CTU HA PROVVEDUTO ALLA STIMA DEL TERRENO MA RITIENE CHE PER CONSISTENZA, POSIZIONE, ED ALTRE CARATTERISTICHE SFAVOREVOLI TALE VALUTAZIONE POSSA ANCHE ESSERE CONSIDERATA NULLA O ACCORPATA AD ALTRO LOTTO DI VENDITA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130,00
Data della valutazione:	26/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

il ctu non è riuscito ad avere informazioni relativamente allo stato di possesso attuale del terreno

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2004 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 186108/19739 di repertorio, iscritta il 16/09/2004 a Fermo ai nn. 8044/2079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di copertura credito.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/03/2010 a firma di Equitalia Marche Spa ai nn. 43998 di repertorio, iscritta il 09/03/2010 a Fermo ai nn. 1632/388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale a mezzo ruolo ex art. 77 dpr 602/73.

Importo ipoteca: 128.607,28.

Importo capitale: 64.303,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2011 a firma di ufficiale giudiziario tribunale ai nn. 555/2011 di repertorio, trascritta il 12/04/2011 a Fermo ai nn. 2858/1663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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
Millesimi condominiali:	nessuno
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2003), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 175759/18313 di repertorio, trascritto il 04/07/2003 a Fermo ai nn. 6005/3915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di sentenza di omologa di concordato fallimentare (dal 04/11/1989 fino al 25/06/2003), con atto stipulato il 04/11/1989 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1798 di repertorio, trascritto il 14/12/1993 a Fermo ai nn. 7362/5301

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona Zona E agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTE SAN PIETRANGELI, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il ctu non è riuscito ad accedere al terreno per visualizzarne lo stato attuale pertanto non è stato possibile descriverne le caratteristiche

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 130, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,47 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 03/07/2019
Coerenze: altri terreni agricoli

Presenta una forma irregolare e allo stato attuale risulta incolto o con vegetazione arborea spontanea
 IL CTU HA PROVVEDUTO ALLA STIMA DEL TERRENO MA RITIENE CHE PER CONSISTENZA, POSIZIONE, ED ALTRE CARATTERISTICHE SFAVOREVOLI TALE VALUTAZIONE POSSA ANCHE ESSERE CONSIDERATA NULLA O ACCORPATA AD ALTRO LOTTO DI VENDITA



il terreno non è accessibile quindi non sono presenti immagini fotografiche

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola verso il territorio di Francavilla d'Ete, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Fermo, Montegranaro, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Non si è potuto verificare se sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini di mercato, dalle interviste dirette, dalla comparazione tra vendite di terreni agricoli visionati sul web e riferito alle zone circostanti dei centri rurali fermani, dalla visione del VAM (valore agricolo medio anno 2016 zona agraria 4) risulta che il più probabile valore di mercato per terreni in seminativo è di €1,48 /mq.

Relativamente al fondo agricolo, sono stati esaminati i seguenti fattori:

Appezamento prevalentemente inclinato;

Appezamento non raggiungibile;

Assenza di approvvigionamento idrico;

Stato di manutenzione

La vendita del bene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una lieve riduzione del prezzo in confronto a quanto realizzabile in libera contrattazione di mercato.

Pertanto per la stima si considera un prezzo ridotto pari ad €1,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,00 x 1,00 = **130,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte San Pietrangeli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI) - VAM valore agricolo medio anno 2016 provincia di Fermo, ed inoltre: fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	130,00	0,00	130,00	130,00
				130,00 €	130,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130,00

data 26/08/2019

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri