



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

163/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro


CUSTODE:

Istituto vendite Giudiziarie S.R.L. Marche Servizi Giudiziari S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/06/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Sofia Burattini

CF:BRTSFO70A62B474B

con studio in MACERATA (MC) via della Pace, 118

telefono: 3474820723

email: s.burattini@archiworld.it

PEC: sofia.burattini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a LORO PICENO c.da Cremone Gabbette 11, della superficie commerciale di **64,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casa colonica in contrada Cremone Gabbette (zona Varco) su due piani fuori terra costituita da un'unità residenziale (piano primo) e da locali magazzino (piano terra); dichiarata inagibile con ordinanza sindacale a seguito del sisma 2016.

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

- foglio 5 particella 75 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONE GABBETTE LORO PICENO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/11/2007 Pratica n. MC0277029 in atti dal 29/11/2007 COSTITUZIONE (n. 3781.1/2007)

Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. La part. 75 è confinante con: -f. 5, part. 74 e 80 del f. 5 (stessa ditta); -f. 5, part. 269

- foglio 5 particella 75 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 50, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONE GABBETTE LORO PICENO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/11/2007 Pratica n. MC0277029 in atti dal 29/11/2007 COSTITUZIONE (n. 3781.1/2007)

Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. La part. 75 è confinante con le part. 74 e 80 del f. 5 intestate alla stessa ditta, e con la part. 269 del f. 5 intestata a

(salvo altri).

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

B terreno agricolo a LORO PICENO c.da Cremone Gabbette 11, della superficie commerciale di **7.820,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo (zona urbanistica E) collinare della superficie catastale complessiva di 7.820,00 mq in contrada Cremone Gabbette (zona Varco), in parte seminativo, in parte uliveto (2.254,00 mq da visura catastale).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 80 (catasto terreni), partita 1888, porzione AA, qualità/classe SEMIN ARBOR, cl. 3, superficie 5566, reddito agrario 27,31 €, reddito dominicale 21,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/10/1985 in atti dal 10/03/1986
- Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. i confini dell'intera part. 199 sono: - f.5, part. 75 (stessa ditta); - f. 5, part. 268 (

- f. 5, part. 269 ()
); - f. 5, part. 267
- f. 5, part. 265,
236 (); - f. 5, part. 71, 238
; - f. 5, part. 95
; - f. 5, part. 179 (ente urbano); - f. 5, part. 171

a

altri).

- foglio 5 particella 80 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, cl. 2, superficie 2254, reddito agrario 8,15 €, reddito dominicale 5,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/10/1985 in atti dal 10/03/1986
Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. i confini dell'intera part. 199 sono: - f.5, part. 75 (stessa ditta); - f. 5, part. 268 ()

- f. 5, part. 269 ()
- f. 5, part. 267 ()
- f. 5, part. 265,
236 (); - f. 5, part. 71, 238
- f. 5, part. 95 ()
- f. 5, part. 179 (ente urbano); - f. 5, part. 171
(PISANA)

C terreno agricolo a LORO PICENO c.da Cremona Gabbette 11, della superficie commerciale di 12.720,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo seminativo collinare in zona urbanistica E, della superficie catastale complessiva di 12.720,00 mq, sito in contrada Cremona Gabbette (zona Varco).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 61 (catasto terreni), partita 1888, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4380, reddito agrario 14,70 €, reddito dominicale 11,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/10/1983 in atti dal 21/12/1984 (n. 3484)
Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. i confini della part. 61 sono: - f.5, part. 74 (stessa ditta); - f. 5, part. 56, 136 ()
(salvo altri).
- foglio 5 particella 74 (catasto terreni), partita 1888, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 8340, reddito agrario 34,46 €, reddito dominicale 30,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/10/1985 in atti dal 10/03/1986

Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. i confini dell'intera part. 199 sono: - f.5, partt. 61, 75, 199 (stessa ditta); - f. 5, part. 248 (ente urbano); - f. 5, part. 246 - f. 5, part. 268 (

- f. 5, part. 269 ()
); - f. 5, partt. 171 e 170 (

- f. 5, part. 81 (ente urbano); - strada; (salvo altri).

D terreno residenziale a LORO PICENO c.da Cremona Gabbette 11, della superficie commerciale di **1.160,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in contrada Cremona Gabbette (zona Varco), costituito da una porzione edificabile (zona urbanistica B) della superficie catastale di 684,40 mq e da una porzione rurale (zona urbanistica EA), della superficie catastale di 475,60 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 199 (catasto terreni), partita 1888, porzione AA, qualita/classe seminativo cl. 3, superficie 1097, reddito agrario 5,95 €, reddito dominicale 3,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/10/1985 in atti dal 10/03/1986
Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. i confini dell'intera part. 199 sono: - f.5, part. 74 (stessa ditta); - f. 5, part. 248 (ente urbano); - strada; (salvo altri).
- foglio 5 particella 199 (catasto terreni), partita 1888, porzione AB, qualita/classe uliveto, cl. 2, superficie 63, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/10/1985 in atti dal 10/03/1986
Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. i confini dell'intera part. 199 sono: - f.5, part. 74 (stessa ditta); - f. 5, part. 248 (ente urbano); - strada; (salvo altri).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21.764,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.629,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.629,00
Data di conclusione della relazione:	02/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'ipoteca riguarda anche ulteriori beni.

pignoramento, del 14/08/2019 a firma di UNEP Macerata ai nn. 2260/2019 di repertorio, trascritta il 05/09/2019 a Macerata ai nn. 11354/8530, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1983), con atto stipulato il 10/10/1983 a firma di Nicola Marchesini, notaio in Macerata ai nn. 48584/9756 di repertorio, trascritto il 14/10/1983 a Macerata ai nn. 10078/7291.

L'atto ha ad oggetto la compravendita dell'immobile censito al catasto fabbricati al f.5, part. 75 e i terreni censiti al f. 5, partt. 61, 74, 80. La particella 74 è successivamente stata frazionata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate (VRO) come risulta dalla tabella di variazione dell'anno 1985 derivata dalla verifica periodica dell'anno 1984 (variazione del 09/10/1985, in atti dal 10/03/1986). La part. 74 ha originato le partt. 74, 199, 200.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il 06/05/2025 è stata inoltrata al Comune di Loro Piceno domanda di accesso documentale (prot. n. 4002) per prendere visione di eventuali pratiche edilizie riguardanti i beni in oggetto.

Con mail del 15/05/2025, prot. n. 0004419 il responsabile del IV settore, Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, attestava che per i beni in oggetto non esistono pratiche edilizie.

Risulta invece agli atti una scheda "FAST" (scheda per il rilevamento dsui fabbricati per l'agibilità sintetica post-terremoto) del 20/03/2017 a seguito della quale il sindaco ha emanato un'ordinanza di non utilizzabilità dell'edificio (ordinanza n. 150 del 20/04/2017).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E -f. 5, partt. 61, 74 (parte), 75, 80 (parte), 199 (parte) - zona B - f. 5, partt. 74 (parte), 80 (parte), 199 (parte). Norme tecniche di attuazione ed indici:

ESTRATTO DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PROT. 0004148 DEL 08/05/2025 AL QUALE SI RIMANDA PER ULTERIORI DETTAGLI

ZONA DI COMPLETAMENTO B (ART. 14 N.T.A.)

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni a quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il Piano - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati.

In tali Zone il Piano si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del PRG.

Sottozona - BI -

If -Indice di Densità Fondiaria: 1,50 mc/mq.

H -Altezza Massima: 7,50 ml.

Df -Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml.

Dm -Distanza dai Confini: 5,00 ml.

Ds - Distanza dalle Strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml.; è consentita

la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 ml. per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

ZONA RURALE E (ART. 20 N.T.A.)

Sono le Zone Omogenee E di cui all'art. n. 2 del D.M. 02/04/68 N. 1444.

Le zone sono regolate dalla L.R. 13/1990 salvo le norme più restrittive contenute nel Piano Regolatore Generale.

Il PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico- ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del

territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:

-EN- -ZONE AGRICOLE NORMALI (ART. 21 N.T.A.)

-EP- -ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO (ART. 22 N.T.A.)

-EA- -ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE (ART. 23 N.T.A.).

Terreno ricadente in area a rischio frana di cui al vigente Piano di Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio della Regione Marche n. 116 del 21/01/2004 (codice PAI F-19-0785 (P1).

Parte delle partt. 199 (20%), 80 (9%) e 74 (1%) ricadono nell'area di salvaguardia stradale.

Tutti i beni ricadono in area a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923 art. 1).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Non esistendo pratiche edilizie relative ai beni la conformità, per quanto riguarda l'edificio identificato al f. 5, part. 75, va valutata rispetto al catastale di impianto. Data l'inagibilità dell'immobile non è stato possibile entrare né effettuare misurazioni. Per quanto rilevabile a vista

l'immobile è conforme rispetto alla planimetria catastale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Data l'inagibilità dell'immobile non è stato possibile entrare né effettuare misurazioni. Per quanto rilevabile a vista l'immobile è conforme rispetto alla planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LORO PICENO C.DA CREMONE GABBETTE 11

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a LORO PICENO c.da Cremone Gabbette 11, della superficie commerciale di **64,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casa colonica in contrada Cremone Gabbette (zona Varco) su due piani fuori terra costituita da un'unità residenziale (piano primo) e da locali magazzino (piano terra); dichiarata inagibile con ordinanza sindacale a seguito del sisma 2016.

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

- foglio 5 particella 75 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONE GABBETTE LORO PICENO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/11/2007 Pratica n. MC0277029 in atti dal 29/11/2007 COSTITUZIONE (n. 3781.1/2007)

Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. La part. 75 è confinante con: -f. 5, partt. 74 e 80 del f. 5 (stessa ditta); -f. 5, part. 269 (

- foglio 5 particella 75 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 50, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONE GABBETTE LORO PICENO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/11/2007 Pratica n. MC0277029 in atti dal 29/11/2007 COSTITUZIONE (n. 3781.1/2007)

Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. La part. 75 è confinante con le partt. 74 e 80 del f. 5 intestate alla stessa ditta, e con la part. 269 del f. 5 intestata a

F
(salvo altri).

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova in contrada Cremore Gabbette, zona Varco, dista circa 2 km dal centro di Loro Piceno e 20 km da Macerata. L'area è urbanisticamente classificata come zona EA (zona rurale di salvaguardia paesistico-ambientale), la particella di pertinenza è di forma irregolare ed ha una superficie catastale complessiva di 910,00 mq. Dista dalla strada pubblica circa 100 metri ed è collegato a questa tramite una strada non asfaltata ricadente nel terreno identificato al f. 5, part. 74.

L'edificio, di remota costruzione, è in evidente stato di abbandono e degrado ed è stato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale a seguito del sisma del 2016. Date le condizioni dell'immobile non è stato possibile accedervi, la consistenza e le altezze di seguito indicate sono quelle desunte dalle visure e dalle planimetrie catastali.

L'immobile è costituito da un corpo principale a due piani con copertura a capanna con pianta grossomodo quadrata e da un corpo ad un piano addossato al fronte nord-est.

La struttura è in muratura di laterizio a facciavista con solai di piano e di copertura in legno (travi, travetti e pannelle in laterizio), gli infissi sono in legno, il manto di copertura in coppi.

Il piano terra avente destinazione magazzino, ha superficie lorda catastale pari a 70,00 mq, altezza netta interna di 2,70 m nel corpo principale, mentre nel corpo annesso ha altezza massima di 3,20 e minima di 1,60. Il piano primo, al quale si accede con una scala esterna posta sul fronte sud-est, ha destinazione residenziale, la superficie lorda catastale è pari a 47,00mq, le altezze interne sono di 3,00 m al colmo e 2,00 m in gronda.

Ai sensi del D.M. 26/06/2015, appendice A, l'immobile (dichiarato inagibile) è esente dalla necessità di essere dotato di APE.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
f. 5, part. 75, sub. 2	47,00	x	100 %	=	47,00
f. 5, part. 75, sub. 3	70,00	x	25 %	=	17,50
Totale:	117,00				64,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per immobili simili a quello in oggetto non esistono valori OMI ai quali fare riferimento.

Dagli annunci esaminati on line per edifici simili in zona si è ricavato un prezzo medio richiesto pari a 360,00 €/mq applicato senza distinzione fra superficie residenziale e superfici a magazzini o altra destinazione. Applicando tale importo alla superficie complessiva dell'immobile (cioè alla superficie effettiva non ragguagliata) e decurtandolo del 7,80% (sconto medio in fase di trattativa secondo gli ultimi rilevamenti dell'Osservatorio di Tecnocasa) si ottiene un valore pari a $(117,00 \text{ mq} * 360,00 \text{ €/mq}) * (100,00\% - 7,80\%) = 38.834,64 \text{ €}$ arrotondabile a 38.835 €.

Nell'atto di compravendita relativo alla porzione (1/2) di immobile già venduta all'asta il prezzo riportato è di 18.357 €, che corrisponde a l'importo di 36.714 € per l'intero immobile.

Si propone quindi come valore a base d'asta la media fra i due importi: $(38.835 \text{ €} + 36.714 \text{ €}) / 2 = 37.774,5 \text{ €}$, arrotondabile a 37.775 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.775,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.775,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.887,50**

BENI IN LORO PICENO C.DA CREMONE GABBETTE 11

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a LORO PICENO c.da Cremone Gabbette 11, della superficie commerciale di **7.820,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo (zona urbanistica E) collinare della superficie catastale complessiva di 7.820,00 mq in contrada Cremone Gabbette (zona Varco), in parte seminativo, in parte uliveto (2.254,00 mq da visura catastale).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 80 (catasto terreni), partita 1888, porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR, cl. 3, superficie 5566, reddito agrario 27,31 €, reddito dominicale 21,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/10/1985 in atti dal 10/03/1986
Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. i confini dell'intera part. 199 sono: - f.5, part. 75 (stessa ditta); - f. 5, part. 268

- f. 5, part. 269 (

- f. 5, part. 267 (

I

); - f. 5, part. 265,

236 (

- f. 5, part. 71, 238

- f. 5, part. 95

- f. 5, part. 179 (ente urbano); - f. 5, part. 171

- foglio 5 particella 80 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, cl. 2, superficie 2254, reddito agrario 8,15 €, reddito dominicale 5,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/10/1985 in atti dal 10/03/1986

Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. i confini dell'intera part. 199 sono: - f.5, part. 75 (stessa ditta); - f. 5, part. 268 (

- f. 5, part. 269 (

- f. 5, part. 267 (

- f. 5, part. 265,

- f. 5, part. 71, 238

236 (l

- f. 5, part. 95 (

); - f. 5, part. 179 (ente urbano); - f. 5, part. 171

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è un terreno agricolo collinare (zona urbanistica E) in contrada Cremore Gabbette, zona Varco, dista circa 2 km dal centro di Loro Piceno e 20 km da Macerata, con accesso diretto dalla strada. La superficie catastale complessiva è di 7.820,00 mq ed è in parte seminativo (5.566,00 mq), in parte uliveto (2.254,00 mq da visura catastale), la forma è irregolare, l'esposizione è nord-ovest.

In prossimità della strada pubblica è gravato da una servitù di passaggio apparente costituita dalla strada di accesso alla particella identificata al f. 5, mappale 239.

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
f. 5, part. 80, porzione AA, seminativo arborato	5.566,00	x	100 %	=	5.566,00
f. 5, part. 80, porzione AB, uliveto	2.254,00	x	100 %	=	2.254,00
Totale:	7.820,00				7.820,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle informazioni reperite si ritiene che al terreno seminativo si possa applicare un valore pari a 1,20 €/mq e all'uliveto un valore paria a 10,00 €/mq, ottenendo:

$$(5.566,00 \text{ mq} \times 1,20 \text{ €/mq}) + (2.254,00 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq}) = 29.219,20 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **29.219,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.219,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.609,50**

BENI IN LORO PICENO C.DA CREMONE GABBETTE 11

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a LORO PICENO c.da Cremone Gabbette 11, della superficie commerciale di **12.720,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo seminativo collinare in zona urbanistica E, della superficie catastale complessiva di 12.720,00 mq, sito in contrada Cremone Gabbette (zona Varco).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 61 (catasto terreni), partita 1888, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4380, reddito agrario 14,70 €, reddito dominicale 11,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/10/1983 in atti dal 21/12/1984 (n. 3484)

Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. i confini della part. 61 sono: - f.5, part. 74 (stessa ditta); - f. 5, part. 56, 136 ; - f. 5, part. 118 (

(salvo altri).

- foglio 5 particella 74 (catasto terreni), partita 1888, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 8340, reddito agrario 34,46 €, reddito dominicale 30,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/10/1985 in atti dal 10/03/1986

Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. i confini dell'intera part. 199 sono: - f.5, partt. 61, 75, 199 (stessa ditta); - f. 5, part. 248 (ente urbano); - f. 5, part. 246 f. 5, part. 268

- f. 5, part. 269
); - f. 5, partt. 171 e 170 (

30/03/1949); - f. 5, part. 81 (ente urbano); - strada; (salvo altri).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è un terreno agricolo collinare (zona urbanistica E) in contrada Cremore Gabbette, zona Varco, dista circa 2 km dal centro di Loro Piceno e 20 km da Macerata, con accesso diretto dalla strada. La superficie catastale complessiva è di 12.720,00 mq, l'esposizione è nord-ovest, la forma allungata irregolare.

Una porzione di circa 250,00 mq della part. 74, in prossimità della strada pubblica, ricade in zona urbanistica B (si vedano in merito in Certificato di Destinazione Urbanistica e l'estratto dal PRG). In prossimità della strada pubblica la part. 74 è inoltre gravata da una servitù di passaggio apparente costituita dalla strada di accesso alla particelle identificate al f. 5, mappali 75, 170, 81, 171.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
f. 5, part. 61, seminativo	4.380,00	x	100 %	=	4.380,00
f. 5, part. 74, seminativo arborato	8.340,00	x	100 %	=	8.340,00
Totale:	12.720,00				12.720,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle informazioni reperite si ritiene che al terreno si possa applicare un valore pari a 1,20 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.720,00 x 1,20 = 15.264,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.264,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.632,00

BENI IN LORO PICENO C.DA CREMONE GABBETTE 11

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO D

terreno residenziale a LORO PICENO c.da Cremone Gabbette 11, della superficie commerciale di **1.160,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in contrada Cremone Gabbette (zona Varco), costituito da una porzione edificabile (zona urbanistica B) della superficie catastale di 684,40 mq e da una porzione rurale (zona urbanistica EA), della superficie catastale di 475,60 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 199 (catasto terreni), partita 1888, porzione AA, qualita/classe seminativo cl. 3, superficie 1097, reddito agrario 5,95 €, reddito dominicale 3,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/10/1985 in atti dal 10/03/1986
Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. i confini dell'intera part. 199 sono: - f.5, part. 74 (stessa ditta); - f. 5, part. 248 (ente urbano); - strada; (salvo altri).
- foglio 5 particella 199 (catasto terreni), partita 1888, porzione AB, qualita/classe uliveto, cl. 2, superficie 63, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/10/1985 in atti dal 10/03/1986
Coerenze: La coerenza sia soggettiva sia oggettiva è verificata. i confini dell'intera part. 199 sono: - f.5, part. 74 (stessa ditta); - f. 5, part. 248 (ente urbano); - strada; (salvo altri).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno in contrada Cremone Gabbette (zona Varco), costituito da una porzione edificabile (zona urbanistica B) della superficie catastale di 684,40 mq (superficie calcolata applicando alla superficie catastale la percentuale di terreno ricadente in zona B secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica) e da una porzione rurale (zona urbanistica EA), della superficie catastale di 475,60 mq.

Nel terreno in zona di completamento B (art. 14 delle N.T.A.) il piano si attua secondo i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Sottozona - B1 -

If -Indice di Densità Fondiaria: 1,50 mc/mq.

H -Altezza Massima: 7,50 ml.

Df -Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml.

Dm -Distanza dai Confini: 5,00 ml.

Ds - Distanza dalle Strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. 1444/68 con un minimo di 5,00 ml.; è consentita

la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 ml. per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno in zona urbanistica B (f. 5 part. 199, porzione)	684,40	x	100 %	=	684,40
terreno in zona urbanistica E (f. 5, part. 199, porzione)	475,60	x	100 %	=	475,60
Totale:	1.160,00				1.160,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle informazioni reperite si ritiene che al lotto possa essere assegnato un valore a corpo pari a 35.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni compresi nella procedura sono stati oggetto di sopralluogo il giorno 26/03/2025. Per quanto riguarda la casa colonica, identificata al f. 5, part. 75, data la condizione di inagibilità non è stato possibile accedere all'interno, né rilevarne puntualmente le dimensioni. Per la consistenza si è pertanto fatto riferimento alle superfici catastali sia per la casa colonica sia per i terreni.

Allo scopo di eseguire una stima sintetica per comparazione è stata consultata la tabella OMI dei Valori Agricoli Medi, sono stati consultati gli annunci di vendita on line, sono stati intervistati alcuni operatori immobiliari della zona ed è stato consultato l'atto di compravendita, risalente al 2020, della restante quota pari ad ½ dei beni.

In considerazione del fatto che tutti i beni in oggetto per la quota di ½ non soggetti alla procedura fanno capo allo stesso proprietario si è ritenuto opportuno formare un unico

lotto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Loro Piceno, agenzie: intermediatori immobiliari operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, sito "borsinoimmobiliare.it"

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	64,50	0,00	37.775,00	18.887,50
B	terreno agricolo	7.820,00	0,00	29.219,00	14.609,50
C	terreno agricolo	12.720,00	0,00	15.264,00	7.632,00
D	terreno residenziale	1.160,00	0,00	35.000,00	17.500,00
				117.258,00 €	58.629,00 €

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: €. 58.629,00

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello €. 58.629,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 02/06/2025

il tecnico incaricato
Sofia Burattini