

DOCUMENTAZIONE TECNICA

RELATIVA A:

**RELAZIONE DI ISTRUTTORIA
TECNICO-ESTIMATIVA**

richiesta da:

Curatore Dr. Mirco Giulietti

Relativamente agli immobili:

***N. 1 LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE A
DESTINAZIONE ARTIGIANALE***

Comune di MONTEGIORGIO

Località Piane /zona Molino

coordinate geografiche: N 43° 06' 50.6" – E 13° 34' 05.4"

Proprietà attuale:

STIMA DEL 28/08/2025

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Premessa

Il sottoscritto Geom. Massimiliano Rocchi nato a Porto San Giorgio il 28/08/1972 e residente in Altidona in Via Michelangelo B. n. 32, iscritto al collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 591, in qualità di Tecnico Professionista Incaricato dal curatore dott. Mirco Giulietti per la procedura Liquidazione Giudizial per gli immobili siti a Montegiorgio (FM).

A seguito dell'incarico ricevuto in data 11/06/2025, il sottoscritto tecnico, ha iniziato le operazioni peritali necessarie esaminando la documentazione ricevuta, con la ricerca catastale attuale e storica degli immobili oggetto di stima presso il portale Sister dell'Agenzia del Territorio, oltre a fare richiesta di CDU al comune di Montegiorgio, ha eseguito il sopralluogo sul posto il giorno 27/06/2025

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di valutazione, il quale come richiesto, sarà valutato nel suo complesso.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, sono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa. In particolare, tale valutazione viene eseguita tenendo presente che si tratta di un'area di terreno con una superficie limitata, a destinazione artigianale.

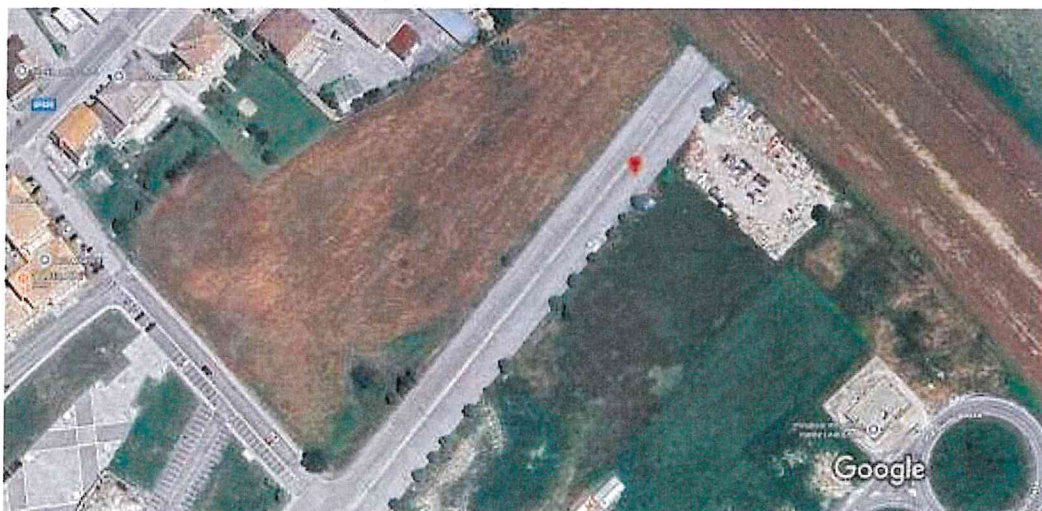
GEOREFERENZIAZIONE DELL'IMMOBILE

LATITUDINE : 43°06' 50.6"

LONGITUDINE : 13° 34' 05.4"

Google Maps

43°06'50.6"N 13°34'05.4"E



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto di terreno edificabile sito il località Piane di Montegiorgio, in zona Molino, a circa 5 km dal centro storico. La zona è ottimamente raggiungibile con ogni mezzo pubblico e collegata tramite importanti e primarie vie di comunicazioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili siti in comune di MONTEGIORGIO (FM) descritto al N.C.T.

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLAS.	CONSISTENZA	REDD. DOM. €	REDD. AGR. €
47	522	Seminativo	4	453 m ²	1,64	2,34
	488	Seminativo	3	2080 m ²	8,59	11,82
	528	Seminativo	2	25 m ²	0,10	0,14

INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE

proprietà per 1/1

CONFINI

L'intera proprietà confina
A nord-est terreno di altra proprietà (part. 525)
A nord-ovest terreno di altra proprietà (part. 527-487)
A Nord strada di lottizzazione
A sud terreno di altra proprietà (part. 181-529)

ELENCO FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 2832 Registro Generale 4674 Pubblico ufficiale
Repertorio 7678/2934 del 22/05/2009 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del 17/07/2009 - Registro Particolare 3686 Registro Generale 6104 Pubblico ufficiale
Repertorio 857 del 25/06/2009
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 1114 del 11/03/2011
3. TRASCRIZIONE del 01/10/2013 - Registro Particolare 4660 Registro Generale 6857 Pubblico ufficiale
Repertorio 12685/5695 del 16/09/2013 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
4. ISCRIZIONE del 12/11/2024 - Registro Particolare 1151 Registro Generale 10380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO - SEZ. LAVORO Repertorio 91/2024 del 19/02/2024 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. TRASCRIZIONE del 14/04/2025 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 3409
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 66/2024 del 07/01/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI
APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

DESCRIZIONE IMMOBILE

Appezamento di terreno edificabile a destinazione artigianale

REGOLARITÀ URBANISTICA

La destinazione urbanistica si riferisce dal CDU rilasciato dal comune di Montegiorgio e dall'estratto del PRG, da dove si evincono le varie destinazioni particellari.

FGL	PART.	DESTINAZIONE URBANISTICA Piano Regolatore vigente approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 64 del 05/06/2001 e ss.mm.ii. ed adeguato al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale;	ALTRE TUTELE	CONSISTENZA m ²
47	522	Zona omogenea "D1*" – Zone produttive industriali - Piano Attuativo D1.a7 "Località Piane di Montegiorgio, zona Molino" (art. 22, schede normative delle N.T.A.) – Piano Lottizzazione approvato con D.C.C.n. 20 del 30.03.2009 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 26 del 28.04.2010	- Aree V ad alta Percettività Visiva (art. 39 delle N.T.A.) -Aree con segnalazioni di ritrovamenti (art. 74 delle N.T.A.)	453
	488		-Aree V ad alta Percettività Visiva (art. 39 delle N.T.A.) -Quasi totalmente Aree con segnalazioni di ritrovamenti (art. 74 delle N.T.A.)	2.080
	528		-Aree V ad alta Percettività Visiva (art. 39 delle N.T.A.) - Aree con segnalazioni di ritrovamenti (art. 74 delle N.T.A.)	25

PARAMETRI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

UT MQ/MQ	SM MQ	H MAX MT	STANDARD %ST.
0,5	1500	7,50	20

LOTTO N.	SUPERFICIE REALE LOTTO	SUPERFICIE A VERDE	SUPERFICIE FONDIARIA	S.U.L CONSENTITA
9	2516 m ²	179 m ²	2337	1473

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'appezzamento di terreno, facente parte di una Lottizzazione a destinazione artigianale in corso, già parzialmente urbanizzata ha una superficie totale catastale di mq 2.558,00, sito in zona Piane di Montegiorgio località Molino, ha una giacitura pianeggiante e attualmente nello stato incolto ed è privo di ogni costruzione.

DETERMINAZIONE VALORE TERRENI

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (CATASTALE)	VALORE/MQ	VALORE COMPLESSIVO
APPEZZAMENTO DI TERRENO (intera proprietà)	2558 m ²	45,00 €	115.110,00 €
VALORE ARROTONDATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:			
115.000,00 €			
Diconsi euro centoquindicimila/00			