

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 204/2008

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Ill.mo G.E., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in riferimento, per la quale è previsto il termine di deposito della perizia entro 30 giorno dall'udienza prevista per il giorno

14 Aprile 2026

premesso che il sottoscritto è subentrato ad altro Esperto stimatore, che aveva già depositato la propria Perizia con relativi allegati, alla quale sono state richieste delle modifiche e/o integrazioni, relativamente ai Quesiti richiesti in fase di nomina del sottoscritto, si comunica quanto segue:

PUNTO A)

1 e 2) Per la verifica di tali punti, con relativa check-list, si rimanda alla precedente relazione peritale.

3) Gli esecutati sono due. Il sottoscritto ha acquisito gli aggiornamenti dei certificati di residenza e stato di famiglia.

PUNTO B)

5) Essendoci terreni, sono stati raccolti i Certificati di destinazione urbanistica.

7) Non vi sono comproprietari.

11) I Lotti sono n. 4 ed hanno la stessa numerazione che avevano nelle precedenti Perizie. In particolare, il Lotto 3 e 4 sono stati accorpati nel n. 3. Pertanto si hanno i Lotti con le seguenti numerazioni n. 1, n. 3, n. 5 e n. 8.

14) In allegato la documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili.

16) In allegato la Perizia Privacy elaborata con Tribù Office.

17) In allegato l'elenco dei Beni Periziati

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

NOTE: A seguito di comunicazione del Delegato alla vendita, che ha gentilmente e recentemente informato il sottoscritto della correzione in corso delle quote di proprietà degli esecutati (relativamente ai Lotti in comproprietà), il sottoscritto CTU ha inserito in Perizia tali nuove quote (3/4, 1/4) in sostituzione delle precedenti (1/2, 1/2). Pertanto è verosimile che vi siano discrepanze con altri atti e trascrizioni non ancora aggiornate con le nuove quote.

2) ASSUNZIONI PRELIMINARI:

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa inoltre che:

Sono state escluse dal presente incarico:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale su cui gli immobili pignorati ricadono;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione;

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa la presenza, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente, non oggetto di esecuzione), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali: sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici reperiti presso il Catasto e Uffici Urbanistici, che a seguito delle principali misurazioni di verifica, eseguite in loco, a mezzo sopralluogo.

che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

che lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo, per cui **nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.**

3) PERIZIA DI STIMA

La Perizia di stima è stata elaborata con il software Tribù Office. Pertanto risulta così costituita:

- PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE

- ALLEGATI PRINCIPALI

- 1) STIMA UNITARIA DEI TERRENI
- 2) CERTIFICATI DEGLI ESECUTATI
- 3) ISPEZIONI IPOTECARIE
- 4) VISURA CATASTALE
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 6) PLANIMETRIE, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUB, MAPPA
- 7) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA MONTEURANO
- 8) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA PORTO S. ELPIDIO
- 9) CDU TERRENI MONTEURANO
- 10) OMI - BORSINO IMMOBILIARE
- 11) VERBALE DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE
- 12) BENI PERIZIATI
- 13) PERIZIA PRIVACY

Con osservanza

Fermo, li 13-03-2026



Ing. Marco Rossetti



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Rossetti

CF:RSSMRC62B06D542N

con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 13

telefono: 0734075121

fax: 0734075121

email: ing.rossettimarco@gmail.com

PEC: marco.rossetti@ingpec.eu

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a MONTE URANO C.da S. Andrea, della superficie commerciale di **171,23** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di civile abitazione, situato in zona agricola, subito a ridosso della zona periferica nord del centro urbano di Monte Urano.

L'immobile principale è un edificio colonico che si sviluppa su due piani e sottotetto. L'immobile ha fronte principale esposto a sud, mentre a nord sulla vallata rurale e lato ovest verso la strada vicinale C.da S. Andrea. L'accesso carrabile è in comune con il fabbricato limitrofo Particella 250. E' presente anche un'ampia corte che circonda sostanzialmente l'immobile.

L'accesso al piano primo avviene esclusivamente mediante scala esterna posta sul fronte sud, dalla corte pertinenziale. Il piano primo ha destinazione residenziale ed è composto da ingresso, cucina, retro, tre camere e servizio igienico, con accesso al sottotetto tramite scaletta interna. Il piano terra è invece costituito da un magazzino ex stalla, ripostiglio e locale deposito-cantina. Il piano terra risulta completamente sottostrada. Tutti questi immobili costituiscono il Sub 2.

Internamente le pareti sono quasi tutte intonacate. I pavimenti sono anche in mattoni al piano terra. Gli infissi sono in legno con persiane

L'edificio è complessivamente in pessimo stato conservativo, gravemente lesionato, precarietà di stabilità, con evidenti distacchi, fessurazioni e cedimenti. Il solaio del piano primo è in parte puntellato.

Nella corte, che circonda la casa non sono più presenti, perchè demoliti, il deposito attrezzi e l'ex fienile (Sub.4).

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 340 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano T-1 - 2
Coerenze: La Particella 340 confina a Nord con la Particella 342 e 341; ad Est con la P 344 e 250; a Sud 346 e 339; ad Ovest con Strada S.Andrea. Il Sub 2 confina con Sub 3 e affaccio sulla corte Sub 1.

Immobile costruito nel 1959.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

-
- foglio 1 particella 340 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano T
Coerenze: La Particella 340 confina a Nord con la Particella 342 e 341; ad Est con la P 344 e 250; a Sud 346 e 339; ad Ovest con Strada S.Andrea. Il Sub 3 confina con Sub 2 e affaccio sulla corte Sub1.

Il garage si trova al piano terra dell'edificio principale ed è adibito a rimessa trattore. Il portone di ingresso è metallico con vetrata. All'interno vi è la porta di collegamento con il Piano Terra dell'edificio. I pavimenti sono grezzi e le pareti intonacate e in pessime condizioni.

A.2 altro fabbricato, composto da porcilaia.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 340 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 174 mq, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano T
Coerenze: La Particella 340 confina a Nord con la Particella 342 e 341; ad Est con la P 344 e 250; a Sud 346 e 339; ad Ovest con Strada S.Andrea. Il Sub 4 confina con la corte Sub1.

Sul lato nord, distaccata dal fabbricato principale, è collocata la porcilaia con sottostante fossa biologica. La struttura è in muratura ed è attualmente utilizzata come deposito. Altri due accessori, tra cui l'ex fienile, risultano invece demoliti e non più presente allo stato attuale.

A.3 altro terreno, composto da Corte.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2274
Indicata come Sub 1 nella planimetria catastale ed elenco subalterni. Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 1 N. 343

La corte è l'ente urbano su cui si trovano i vari fabbricati. A questa si arriva da una stradina (principalmente Particella 339 non staggita) che costeggia anche il Sub 250. La corte è caratterizzata principalmente da prato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	67,08 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.574,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile non è abitato, ma al suo interno vi sono svariati beni mobili del proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3152 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 533 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1531 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3153 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 534 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1532 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3154 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 535 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1533 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3155 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 536 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1534 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3156 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 537 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1535 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3157 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 538 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1536 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3158 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 539 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1537 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3159 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 540 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1538 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3160 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 541 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1528 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 109 Registro Generale 657

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA Repertorio 1416 del 06/11/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1529 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 27/04/2009 - Registro Particolare 2162 Registro Generale 3470

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 575/2009 del 03/04/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 543 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2 - Annotazione n. 1530 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 01/08/2011 - Registro Particolare 3943 Registro Generale 6378

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 439 del 24/03/2010

DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA DIVISIONE GIUDIZIALE EX ART. 600 COMMA 2 C.P.C.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 657 Registro Generale 4651

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 953/817 del 29/05/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 658 Registro Generale 4652

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 954/817 del 29/05/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1539 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 28/03/2022 - Registro Particolare 1916 Registro Generale 2605

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1594/2011 del 06/06/2019

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Iscrizione n. 305 del 28/03/2022

2 - Trascrizione n. 639 del 02/02/2026

ISCRIZIONE del 28/03/2022 - Registro Particolare 305 Registro Generale 2606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1594/2011 del 06/06/2019

IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1916 del 2022

Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/02/2026 - Registro Particolare 639 Registro Generale 971

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO Repertorio 1594/2011 del 06/06/2019

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1916 del 2022

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Agli immobili si arriva transitando principalmente su strada secondaria (P 339 e 175) attualmente di altri proprietari.

Il bene comune non censito risulta essere la Corte di cui al Sub 1. Nell'edificio principale non è stato possibile accedere in alcuni locali, compreso il sottotetto, poichè mostra segni evidenti di dissesto statico.

Da notare che altri due accessori colonici (fienile e deposito), riportati nelle planimetrie catastali, sono demoliti e quindi non più presenti. In particolare il Deposito attrezzi, addossato all'edificio sulla parete Ovest sottostrada, è stato demolito a seguito di frana dalla strada sovrastante. La messa in sicurezza è avvenuta da parte degli operatori del Comune così come reperito da precedente CTU. Gli immobili non presenti, poichè demoliti, non sono quindi stimati. Del Sub 4 è presente solo la porcaia che viene quindi stimata.

Poichè non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato dall'esecutato, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni e quant'altro sia relativo l'intero edificio e parti comuni, sarà applicata una riduzione del valore del 5%.

Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite, oltre a tutte le ulteriori spese e oneri non stimati in perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle informazioni ricevute dal Delegato alla vendita, è in corso una correzione delle quote di proprietà degli esecutati. Delle nuove quote (3/4 e 1/4) si terrà conto nella presente Perizia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4; 3/4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2; 1/2 (dal 22/07/1975 fino al 04/03/2004).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 Particella 340.

Atto del 22/07/1975 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L Sede FERMO (FM) Repertorio n. 13745 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 24 n. 1640 registrato in data 04/08/1975 - Voltura n. 16577 in atti dal 23/06/1979

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto per 500/1000 (dal 09/12/2005 fino al 16/09/2012).

COSTITUZIONE del 09/12/2005 Pratica n. AP0145208 in atti dal 09/12/2005 COSTITUZIONE (n. 12570.1/2005):

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Nuda proprieta' per 500/1000 (dal 09/12/2005 fino al 16/09/2012).

COSTITUZIONE del 09/12/2005 Pratica n. AP0145208 in atti dal 09/12/2005 COSTITUZIONE (n. 12570.1/2005):

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto per 500/1000 (dal 09/12/2005 fino al 16/09/2012).

COSTITUZIONE del 09/12/2005 Pratica n. AP0145208 in atti dal 09/12/2005 COSTITUZIONE (n. 12570.1/2005):

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Nuda proprieta' per 1/4 (dal 09/12/2005 fino al 06/06/2019).

COSTITUZIONE del 09/12/2005 Pratica n. AP0145208 in atti dal 09/12/2005 COSTITUZIONE (n. 12570.1/2005):

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 n.p. + 1/4 n.p. (dal 16/09/2012 fino al 26/02/2013).

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/09/2012 - SUCC. M R DEC. 16.09.2012 Voltura n. 8625.1/2012 - Pratica n. AP0188919 in atti dal 15/11/2012:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto per 1000/1000 (dal 16/09/2012 fino al 26/02/2013).

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/09/2012 - SUCC. M R DEC. 16.09.2012 Voltura n. 8625.1/2012 - Pratica n. AP0188919 in atti dal 15/11/2012:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Nuda proprieta' per 500/1000 (dal 16/09/2012 fino al 26/02/2013).

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/09/2012 - SUCC. M R DEC. 16.09.2012 Voltura n. 8625.1/2012 - Pratica n. AP0188919 in atti dal 15/11/2012:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 n.p. + 1/4 n.p. (dal 26/02/2013 fino al 06/06/2019).

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/02/2013 - MORTE F F DEC.26/02/13 Voltura n. 2171.1/2013 - Pratica n. AP0031150 in atti dal 19/03/2013:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 26/02/2013 fino al 06/06/2019).

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/02/2013 - MORTE F F DEC.26/02/13 Voltura n. 2171.1/2013 - Pratica n. AP0031150 in atti dal 19/03/2013:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2; 1/2 (dal 06/06/2019).

Atto del 06/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FE Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1594 - ORDINANZA DIVISIONALE - (Passaggi intermedi da esaminare) - Rettifica la trasc. n.1916/2022 Trascrizione n. 639.2/2026 Reparto PI di FERMO in atti dal 02/02/2026

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 + 1/4 (dal 06/06/2019 fino al 06/06/2019).

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FE Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1594 - Trascrizione n. 639/2026 Reparto PI di FERMO in atti dal 02/02/2026:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 06/06/2019 fino al 06/06/2019).

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FE Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1594 - Trascrizione n. 639/2026 Reparto PI di FERMO in atti dal 02/02/2026:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 06/06/2019 fino al 06/06/2019).

Atto del 06/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1594 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 1916.2/2022 Reparto PI di FERMO in atti dal 28/03/2022:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione per l'esecuzione di lavori edili N. **191/59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cotruzione di casa colonica e annessi, rilasciata il 24/06/1959.

All'interno del fascicolo c'è la domanda per l'ottenimento del permesso di abitabilità, ma non risulta rilasciato l'atto di abitabilità'

Domanda per concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **815/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/05/1986.

Allo scopo di sanare l'abuso della mancata demolizione è stata presentata la presente domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 non ancora regolarizzata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996 pubblicata sul B.U.R. n. 85 (entrato in vigore in data 14 novembre 1996) e successive varianti., l'immobile ricade in zona E - (intera area)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è evidente che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente concessa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità (previo perfezionamento della domanda di Sanatoria gravati da un ordinanza di demolizione Prot. 2354 del

21/09/1984 la cui efficacia è sospesa in pendenza del perfezionamento della Domanda di Sanatoria ai sensi della L.47/85 relativa all'edificio part 340 prot. N°. 815 del 29/09/86).

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa : €5.000,00

L'immobile è privo di certificato di Abitabilità e/o Agibilità a causa del mancato perfezionamento della domanda di Sanatoria gravata da un'ordinanza di demolizione Prot. 2354 del 21/09/1984 la cui efficacia è sospesa in pendenza del perfezionamento della Domanda di Sanatoria ai sensi della L.47/85 relativa all'edificio part 340 prot. N°. 815 del 29/09/86. Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i soli costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare è interessata dalla Richiesta di Sanatoria di abusi edilizi ai sensi della Legge 47/85 Prot. 815 del 29/05/1986 non ancora perfezionata ovvero priva di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di concessione in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Concessione in Sanatoria compreso Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €40.000,00

Gli immobili sono gravati da un'ordinanza di demolizione Prot. 2354 del 21/09/1984. Tale ordinanza è legata alla Licenza di Costruzione prot. n°. 3079 del 27/09/76 relativa all'edificio ex-colonico part. 250 in cui si prescriveva la demolizione del vecchio edificio part. 340, mai eseguita.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le principali discrepanze sono relative a planimetrie catastali non totalmente aggiornate allo stato attuale, soprattutto a seguito di demolizioni degli accessori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €6.000,00

BENI IN MONTE URANO C.DA S. ANDREA

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a MONTE URANO C.da S. Andrea, della superficie commerciale di **171,23** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di civile abitazione, situato in zona agricola, subito a ridosso della zona periferica nord del centro urbano di Monte Urano.

L'immobile principale è un edificio colonico che si sviluppa su due piani e sottotetto. L'immobile ha fronte principale esposto a sud, mentre a nord sulla vallata rurale e lato ovest verso la strada vicinale C.da S. Andrea. L'accesso carrabile è in comune con il fabbricato limitrofo Particella 250. E' presente anche un'ampia corte che circonda sostanzialmente l'immobile.

L'accesso al piano primo avviene esclusivamente mediante scala esterna posta sul fronte sud, dalla corte pertinenziale. Il piano primo ha destinazione residenziale ed è composto da ingresso, cucina, retro, tre camere e servizio igienico, con accesso al sottotetto tramite scaletta interna. Il piano terra è invece costituito da un magazzino ex stalla, ripostiglio e locale deposito-cantina. Il piano terra risulta completamente sottostrada. Tutti questi immobili costituiscono il Sub 2.

Internamente le pareti sono quasi tutte intonacate. I pavimenti sono anche in mattoni al piano terra. Gli infissi sono in legno con persiane

L'edificio è complessivamente in pessimo stato conservativo, gravemente lesionato, precarietà di stabilità, con evidenti distacchi, fessurazioni e cedimenti. Il solaio del piano primo è in parte puntellato.

Nella corte, che circonda la casa non sono più presenti, perchè demoliti, il deposito attrezzi e l'ex fienile (Sub.4).

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 340 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano T-1 - 2
Coerenze: La Particella 340 confina a Nord con la Particella 342 e 341; ad Est con la P 344 e 250; a Sud 346 e 339; ad Ovest con Strada S.Andrea. Il Sub 2 confina con Sub 3 e affaccio sulla corte Sub 1.

Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La dotazione degli impianti è pressochè inesistente. L'impianto elettrico è sprovvisto di protezioni

e pericoloso, l'impianto idraulico è con tubi in ferro, mentre l'impianto di riscaldamento è inesistente salvo la presenza di camino. Il contatore elettrico è all'interno del Piano primo, mentre quello dell'acqua è esterno. Poichè non è stato possibile reperire nemmeno le eventuali certificazioni di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione al primo piano	106,00	x	100 %	=	106,00
balcone al piano primo	11,00	x	25 %	=	2,75
soffitta-sottotetto	106,00	x	33 %	=	34,98
accessori al piano terra	55,00	x	50 %	=	27,50
Totale:	278,00				171,23

ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 340 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano T
Coerenze: La Particella 340 confina a Nord con la Particella 342 e 341; ad Est con la P 344 e 250; a Sud 346 e 339; ad Ovest con Strada S.Andrea. Il Sub 3 confina con Sub 2 e affaccio sulla corte Sub1.

Il garage si trova al piano terra dell'edificio principale ed è adibito a rimessa trattore. Il portone di ingresso è metallico con vetrata. All'interno vi è la porta di collegamento con il Piano Terra dell'edificio. I pavimenti sono grezzi e le pareti intonacate e in pessime condizioni.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	22,00	x	60 %	=	13,20
Totale:	22,00				13,20

altro fabbricato, composto da porcilaia.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 340 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 174 mq, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano T
Coerenze: La Particella 340 confina a Nord con la Particella 342 e 341; ad Est con la P 344 e 250; a Sud 346 e 339; ad Ovest con Strada S.Andrea. Il Sub 4 confina con la corte Sub1.

Sul lato nord, distaccata dal fabbricato principale, è collocata la porcilaia con sottostante fossa biologica. La struttura è in muratura ed è attualmente utilizzata come deposito. Altri due accessori, tra

cui l'ex fienile , risultano invece demoliti e non più presente allo stato attuale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porcilaia	42,00	x	20 %	=	8,40
Totale:	42,00				8,40

altro terreno, composto da Corte.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2274
Indicata come Sub 1 nella planimetria catastale ed elenco subalterni. Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 1 N. 343

La corte è l'ente urbano su cui si trovano i vari fabbricati. A questa si arriva da una stradina (principalmente Particella 339 non staggita) che costeggia anche il Sub 250. La corte è caratterizzata principalmente da prato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte	2.274,00	x	2 %	=	45,48
Totale:	2.274,00				45,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

APPARTAMENTO PT e P1: 100 %

SOFFITTA: 33%

BALCONE: 25%

ACCESSORI PT: 50 %

CORTE (Ente urbano): 2 %

GARAGE: 60%

PORCILAIA: 20%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Da un'analisi degli immobili simili presenti in vendita nella zona, si ha una media troncata di 453 E/mq.

Tale valore, se pur minore dei minimi delle quotazioni immobiliari O.M.I. e del Borsino immobiliare, è da considerarsi attendibile perchè riferito a case coloniche e rustici non in ottime condizioni.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: scarso (-5%);
- 2) finiture interne: scarso (-5%);
- 3) impianti: scarso (-5%);
- 4) luminosità: media (0%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 5 - 5 - 5 = 100 - 15 = 85\% = 0,85$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $453,00 \times 0,85 = 385,05 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, della presenza e dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse, della precarietà statica dell'edificio, viene decurtato un ulteriore 10%, ovvero:

$385,05 \times 0,90 = 346,54 \text{ €/mq}$, che si ritiene opportuno arrotondare a 350 €/mq .

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	171,23	x	350,00	=	59.930,50
Valore superficie accessori:	67,08	x	350,00	=	23.478,00
					<hr/> 83.408,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 83.408,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 83.408,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobiliare viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di terreni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso dalle Visure catastali. E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Monte Urano. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Monte Urano.

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	171,23	67,08	83.408,50	83.408,50
				83.408,50 €	83.408,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In questo caso non necessita una suddivisione in quote

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione: **€. 834,09**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 51.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.574,42**

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: **€. 1.578,72**

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: **€. 995,69**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.000,00**

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3 appartamento a MONTE URANO C.da S. Andrea 50, della superficie commerciale di **138,25** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare fa parte di un maggior fabbricato di civile abitazione, situato in zona agricola subito a ridosso della zona periferica nord del centro urbano di Monte Urano

L'immobile si trova in C.da S.Andrea e vi si arriva tramite una stradina secondaria di cui al Sub 339. L'accesso avviene attraversando anche la Particella 346. Dopo un breve camminamento si arriva all'ingresso dell'edificio e quindi al vano scala (Sub 14). Al Piano terra rialzato vi è l'appartamento staggito. Questo è costituito da un ingresso centrale, un tinello con cucina, un ripostiglio, una sala, un bagno e due camere. Esternamente vi sono due balconi che corrono quasi per l'intera lunghezza.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono piastrellati. Il bagno ha soffitto intonacato al civile e pareti e pavimento anch'essi rivestiti con piastrelle. Gli infissi sono in legno, con controfinestre in alluminio sul lato nord. Le serrande sono in pvc. I balconi sono pavimentati con piastrelle e le ringhiere sono metalliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 250 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano T
Coerenze: La Particella 250 confina con la Particella 340, Particella 344, Particella 251, Particella 346. Il Sub 16 confina: superiormente con Sub 4; inferiormente con Sub 7, Sub 8 e Sub 9; stesso piano con vano scala Sub14 e affaccio su corti Sub15 e Sub11.

Immobile costruito nel 1976.

3.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 250 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano S1
Coerenze: La Particella 250 confina con la Particella 340, Particella 344, Particella 251, Particella 346. Il Sub 7 confina superiormente con Appartamento Sub 16, a nord con affaccio su corte Sub 15, ad Est con Sub 8, ad Ovest con vano scala Sub14, a Sud con Sub9.

L'unità immobiliare fa parte di un maggior fabbricato di civile abitazione. Il Garage si trova al Piano

seminterrato, con accesso dalla corte esterna carrabile. Trattasi di un unico locale di altezza netta interna pari a m. 2,70 , in uso come garage-ripostiglio. Il portone di accesso è metallico ad ante. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è piastrellato. Gli impianti sono collegati ad altro Sub. **IMPORTANTE:** E' stata aperta una parete per collegare il garage ad altra unità di altro proprietario. Il ripristino della parete viene quantificato e decurtato all'interno della presente Perizia e quindi resterà a carico dell'aggiudicatario.

3.2 terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 250 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano T
Coerenze: La Particella 250 confina con la Particella 340, Particella 344, Particella 251, Particella 346. Il Sub 7 confina a Nord con Sub 10, Sub 11 e Sub 12.

Area urbana acclive di terreno che costeggia il versante est del perimetro Sub 12 e Sub 11. Vi si accede dalla strada secondaria di cui al Sub 339.

3.3 terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 250 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano T
La Particella 250 confina con la Particella 340, Particella 344, Particella 251, Particella 346. Il Sub 7 confina a Nord con Sub 10, Sub 14 e Sub 13.

Area urbana antistante l'immobile principale. Vi si accede dalla strada secondaria di cui al Sub 339. La corte risulta pavimentata e recintata, con presenza di illuminazione da giardino.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	23,30 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.576,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 28/03/2022 - Registro Particolare 1916 Registro Generale 2605

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1594/2011 del 06/06/2019

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Iscrizione n. 305 del 28/03/2022

2 - Trascrizione n. 639 del 02/02/2026

ISCRIZIONE del 28/03/2022 - Registro Particolare 305 Registro Generale 2606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1594/2011 del 06/06/2019

IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1916 del 2022

Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/02/2026 - Registro Particolare 639 Registro Generale 971

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO Repertorio 1594/2011 del 06/06/2019

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1916 del 2022

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Agli immobili si arriva transitando da strada secondaria (P 339 e 175) attualmente di altri proprietari. Inoltre si accede all'ingresso attraversando la Particella 346 di altro proprietario.

L'immobile è privo di certificato di Abitabilità e/o Agibilità a causa del mancato perfezionamento della domanda di Sanatoria gravata da un'ordinanza di demolizione Prot. 2354 del 21/09/1984, la cui efficacia è sospesa in pendenza del perfezionamento della Domanda di Sanatoria ai sensi della L.47/85 prot. N°. 815 del 29/09/86, relativa all'edificio Part 340 (altro Lotto).

I Beni comuni sono i seguenti: ingresso e vano scala di cui al Sub 14 (comune ai Sub 4, 9, 16 e 17); corte di cui al Sub 15 (comune a tutti i Sub). Non è presente un amministratore di condominio.

Poichè non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato dall'esecutato, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni e quant'altro sia relativo l'intero edificio e parti comuni, sarà applicata una riduzione del valore del 5%. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite, oltre a tutte le ulteriori spese e oneri non stimati in perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle informazioni ricevute dal Delegato alla vendita, è in corso una correzione delle quote di proprietà degli esecutati. Delle nuove quote (3/4 e 1/4) si terrà conto nella presente Perizia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4; 3/4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, 500/1000 (dal 01/01/1989 fino al 16/06/2005).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P 250 S 3 predecessore di S 16.

Da impianto meccanografico del 01/01/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, 500/1000 (dal 17/12/1997 fino al 16/06/2005).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P 250 S 5 predecessore di S7, S 12, S 13. F 1 P 250 S 6 predecessore di S7, S 12, S 13..

VARIAZIONE del 17/12/1997 in atti dal 17/12/1997 DIVISIONE LABORATORIO GARAGE (n. E02675.1/1997)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 n.p., 1/4 n.p., 1/4 n.p., 1/4 n.p., Usufrutto 500/1000, Usufrutto 500/1000 (dal 16/06/2005 fino al 16/06/2005).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P 250 S3 predecessore S 16. F 1 P 250 S5 predecessore S 7, S12, S13. F 1 P 250 S6 predecessore S 7, S 12 , S13. .

Atto del 16/06/2005 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 22714 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3624.1/2005 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/07/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 n.p., 500/1000 n.p. (dal 16/06/2005 fino al 16/09/2012).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P 250 S3 predecessore S 16. F 1 P 250 S5 predecessore S 7, S12, S13. F 1 P 250 S6 predecessore S 7, S 12 , S13.

Atto del 16/06/2005 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 22714 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 3625.1/2005 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/07/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 n.p. + 1/4 n.p., Usufrutto 1000/1000, 500/1000 n.p. (dal 16/09/2012 fino al 26/02/2013).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P 250 S3 predecessore S 16. F 1 P 250 S5 predecessore S 7, S12, S13. F 1 P 250 S6 predecessore S 7, S 12 , S13..

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/09/2012 - SUCC. M R DEC. 16.09.2012 Voltura n. 8625.1/2012 - Pratica n. AP0188919 in atti dal 15/11/2012

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 + 1/4, 1/2 (dal 26/02/2013 fino al 14/02/2022).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P 250 S3 predecessore S 16. F 1 P 250 S5 predecessore S 7, S12, S13.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/02/2013 - MORTE F F DEC.26/02/13 Voltura n. 2171.1/2013 - Pratica n. AP0031150 in atti dal 19/03/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 + 1/4, 1/2 (dal 26/02/2013 fino al 05/10/2021).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P 250 predecessore S 7, S12, S 13.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/02/2013 - MORTE F F DEC.26/02/13 Voltura n. 2171.1/2013 - Pratica n. AP0031150 in atti dal 19/03/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2; 1/2 (dal 06/06/2019).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 P250 S7, S12, S13, S16.

Atto del 06/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FE Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1594 - ORDINANZA DIVISIONALE - (Passaggi intermedi da esaminare) - Rettifica la trasc. n.1916/2022 Trascrizione n. 639.2/2026 Reparto PI di FERMO in atti dal 02/02/2026

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 06/06/2019 fino al 06/06/2019).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P 250 S 7, S12 , S13 , S16.

Atto del 06/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1594 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 1916.2/2022 Reparto PI di FERMO in atti dal 28/03/2022

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 + 1/4, 1/2 (dal 06/06/2019 fino al 06/06/2019).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P 250 S 7, S12, S 13, S16.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FE Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1594 - Trascrizione n. 639/2026 Reparto PI di FERMO in atti dal 02/02/2026

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 05/10/2021 fino al 06/06/2019).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P 250 S7, S12 S 13.

Atto del 16/06/2005 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 22714 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 3625.1/2005 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/07/2005 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTE URANO (F653) (AP)

Foglio 1 Particella 250 Subalterno 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (dal 05/10/2021 fino al 06/06/2019).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P 250 S 7, S12 , S13 , S16.

Atto del 16/06/2005 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 22714 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3624.1/2005 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/07/2005 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTE URANO (F653) (AP) Foglio 1 Particella 250 Subalterno 5 (3 per il solo Sub16)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 14/02/2022 fino al 06/06/2019).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P 250 S 16.

Atto del 16/06/2005 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 22714 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 3625.1/2005 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/07/2005 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTE URANO (F653) (AP) Foglio 1 Particella 250 Subalterno 3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda per ottenere il permesso di agibilità e/o abitabilità **N. 216/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/01/1982 con il n. 216 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Immobile privo di certificato di Abitabilità e/o Agibilità in quanto la relativa richiesta inoltrata il 07/01/1982 non ha avuto seguito in quanto non ancora regolarizzata la domanda di sanatoria edificio Part. 340

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) - n 216 **N. 628/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso; piccoli ampliamenti e trasformazione; opere non valutabili in termini di superficie o di volume, rilasciata il 12/03/1996 con il n. 3953 di protocollo.

L'intero fabbricato è stato oggetto di opere abusive per le quali è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria Pratica di Condono n. 628 Prot.n°.3953. Tale concessione sana le difformità dell'intero stabile nei confronti di quanto assentito con l'originaria Licenza Edilizia, ma lascia non ancora sanato l'abuso relativo alla mancata demolizione del vecchio fabbricato colonico da demolire e il conseguente mancato rilascio dell'Abitabilità per il nuovo di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Licenza per esecuzione lavori edili **N. 276/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio colonico a servizio di un appezzamento della superficie di mq 41.170, rilasciata il 27/09/1976 con il n. 3079 di protocollo.

Nella licenza è indicato che doveva essere demolito il vecchio edificio colonico pericolante (Part.340), con successiva diffida. I proprietari hanno sottoscritto l'impegno di demolire prima della concessione dell'abitabilità. All'interno del fascicolo c'è la domanda per l'ottenimento del permesso di abitabilità, ma non risulta rilasciato l'atto di abitabilità'.

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica - n. 86 **N. 671/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione muretto di sostegno area pertinenza edificio sito in Via S.Andrea, rilasciata il 09/07/1987 con il n. 4852 di protocollo

Denuncia inizio attività edilizia N. **172/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di due muri divisorii in corrispondenza della zona giorno dell'appartamento, presentata il 21/09/1998 con il n. 13715 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano primo

Denuncia inizio attività N. **868/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 19/01/2006 con il n. 868 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996 pubblicata sul B.U.R. n. 85 (entrato in vigore in data 14 novembre 1996) e successive varianti., l'immobile ricade in zona E - (intera area)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è evidente che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente concessa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità (previo perfezionamento della domanda di Sanatoria gravata da un'ordinanza di demolizione Prot. 2354 del 21/09/1984 la cui efficacia è sospesa in pendenza del perfezionamento della Domanda di Sanatoria ai sensi della L.47/85 relativa all'edificio part 340 prot. N°. 815 del 29/09/86).

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa : €5.000,00

L'immobile è privo di certificato di Abitabilità e/o Agibilità a causa del mancato perfezionamento della domanda di Sanatoria gravata da un'ordinanza di demolizione Prot. 2354 del 21/09/1984 la cui efficacia è sospesa in pendenza del perfezionamento della Domanda di Sanatoria ai sensi della L.47/85 relativa all'edificio part 340 prot. N°. 815 del 29/09/86. Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i soli costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti difformità interne, soprattutto al Piano seminterrato, ed esterne sulla corte.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: €10.000,00

Nel garage (Sub 7) è stata aperta una parete interna comunicante con altro Sub di altro proprietario. In questo caso viene quindi contemplato il costo di ripristino della stessa il cui importo è stimato sotto altra voce in Perizia. Vanno invece sanate le situazioni pendenti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le principali discrepanze sono relative a planimetrie catastali non totalmente aggiornate allo stato attuale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €6.000,00

Nel garage è stata tolta una parete il cui costo viene contemplato con il ripristino della stessa stimato separatamente.

BENI IN MONTE URANO C.DA S. ANDREA 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 3

appartamento a MONTE URANO C.da S. Andrea 50, della superficie commerciale di **138,25** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare fa parte di un maggior fabbricato di civile abitazione, situato in zona agricola subito a ridosso della zona periferica nord del centro urbano di Monte Urano

L'immobile si trova in C.da S.Andrea e vi si arriva tramite una stradina secondaria di

cui al Sub 339. L'accesso avviene attraversando anche la Particella 346. Dopo un breve camminamento si arriva all'ingresso dell'edificio e quindi al vano scala (Sub 14). Al Piano terra rialzato vi è l'appartamento staggito. Questo è costituito da un ingresso centrale, un tinello con cucina, un ripostiglio, una sala, un bagno e due camere. Esternamente vi sono due balconi che corrono quasi per l'intera lunghezza.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono piastrellati. Il bagno ha soffitto intonacato al civile e pareti e pavimento anch'essi rivestiti con piastrelle. Gli infissi sono in legno, con controfinestre in alluminio sul lato nord. Le serrande sono in pvc. I balconi sono pavimentati con piastrelle e le ringhiere sono metalliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 250 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano T
Coerenze: La Particella 250 confina con la Particella 340, Particella 344, Particella 251, Particella 346. Il Sub 16 confina: superiormente con Sub 4; inferiormente con Sub 7, Sub 8 e Sub 9; stesso piano con vano scala Sub14 e affaccio su corti Sub15 e Sub11.

Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è dotata di impianti autonomi: elettrico, idraulico e riscaldamento con caldaia posizionate nel piano seminterrato. L'impianto di riscaldamento è a termosifoni. Tutti i contatori sono disposti fuori dall'appartamento, in particolare i contatori del gas e dell'acqua sono esterni. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	131,00	x	100 %	=	131,00
Balconi	29,00	x	25 %	=	7,25
Totale:	160,00				138,25

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 250 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano S1
Coerenze: La Particella 250 confina con la Particella 340, Particella 344, Particella 251, Particella 346. Il Sub 7 confina superiormente con Appartamento Sub 16, a nord con affaccio su corte Sub 15, ad Est con Sub 8, ad Ovest con vano scala Sub14, a Sud con Sub9.

L'unità immobiliare fa parte di un maggior fabbricato di civile abitazione. Il Garage si trova al Piano seminterrato, con accesso dalla corte esterna carrabile. Trattasi di un unico locale di altezza netta interna pari a m. 2,70 , in uso come garage-ripostiglio. Il portone di accesso è metallico ad ante. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è piastrellato. Gli impianti sono collegati ad altro Sub. **IMPORTANTE:** E' stata aperta una parete per collegare il garage ad altra unità di altro proprietario. Il ripristino della parete viene quantificato e decurtato all'interno della presente Perizia e quindi resterà a carico dell'aggiudicatario.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	34,00	x	50 %	=	17,00
Totale:	34,00				17,00

terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 250 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano T
Coerenze: La Particella 250 confina con la Particella 340, Particella 344, Particella 251, Particella 346. Il Sub 7 confina a Nord con Sub 10, Sub 11 e Sub 12.

Area urbana acclive di terreno che costeggia il versante est del perimetro Sub 12 e Sub 11. Vi si accede dalla strada secondaria di cui al Sub 339.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte	54,00	x	5 %	=	2,70
Totale:	54,00				2,70

terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 250 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: CONTRADA S. ANDREA n. 50 Piano T
La Particella 250 confina con la Particella 340, Particella 344, Particella 251, Particella 346. Il Sub 7 confina a Nord con Sub 10, Sub 14 e Sub 13.

Area urbana antistante l'immobile principale. Vi si accede dalla strada secondaria di cui al Sub 339. La corte risulta pavimentata e recintata, con presenza di illuminazione da giardino.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte	72,00	x	5 %	=	3,60
Totale:	72,00				3,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

APPARTAMENTO: 100 %

SOFFITTA: 33%

BALCONE: 25%

CORTE (Ente urbano): 5 %

GARAGE: 50%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Da un'analisi degli appartamenti simili presenti in vendita nella zona, si ha un solo caso paragonabile di valore 868 E/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per gli appartamenti di fascia economica normale:

OMI: min 680; Max 940 Euro da cui la Media = $(680+940)/2 = 810$ Euro/mq;

Borsino di 2^a fascia: min 723; medio 807; Max 892 Euro/mq;

Per cui si ritiene opportuno considera come valore attendibile quello intermedio dell'OMI, ovvero **810 Euro/mq.**

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) impianti: autonomi (5%);
- 4) luminosità: media (0%);
- 5) livello di Piano: terra/rialzato senza ascensore (-10%);
- 6) luminosità: media (0%);
- 7) esposizione: esterna (5%)

Da cui: Coefficiente di merito = $100 +0 +0 +5 +0 -10 +0 +5 = 100 +0 = 100\% = 1,00$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $810,00 \times 1,00 = 810,00$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione,

dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

810,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,25	x	810,00	=	111.982,50
Valore superficie accessori:	23,30	x	810,00	=	18.873,00
					130.855,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi e oneri di realizzazione della parete	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **127.855,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **127.855,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di terreni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso dalle Visure catastali. E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Monte Urano. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Monte Urano.

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
3	appartamento	138,25	23,30	127.855,50	127.855,50
				127.855,50 €	127.855,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In questo caso non necessita una suddivisione in quote

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione: **€. 1.278,56**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 21.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.576,95**

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: **€. 5.278,85**

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: **€. 298,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.000,00**

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTE URANO C.da S. Andrea, della superficie commerciale di **23.890,00** mq per la quota di:

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

I terreni agricoli sono sito in C.da S. Andrea del Comune di Monte Urano (FM). L'immobile consta di n. 4 appezzamenti di terreno agricolo acclive con superficie nella maggior parte coltivabile, tutta in pendenza, che inizia dalla strada verso il sottostante fosso con cui in parte confinano la Particella 172. La Particella 341 si sviluppa a ridosso della strada di accesso fino alla Particella 340.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 46 (catasto terreni), superficie 4660, reddito agrario 21,65 €, reddito dominicale 13,23 €, indirizzo catastale: Comune di MONTE URANO
Coerenze: Confina con: Stesso foglio Particella 287, Particella 48, Particella 342, Particella 341.
Particella divisa in 2 porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella: AA Sem. Arb. classe 3, Sup 1160 mq, RD € 4,19, RA € 6,29. AB Uliveto classe U, Sup 3500 mq, RD € 9,04, RA € 15,36. L'accesso avviene dalla Particella 341.
- foglio 1 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe SEMINN ARBO 3, superficie 13850, reddito agrario 75,11 €, reddito dominicale 50,07 €, indirizzo catastale: Comune di MONTI URANO
Coerenze: Confina con: Stesso Foglio Particella 287, Particella 288, Particella 172, Particella 173, Particella 342 e Particella 46.
L'accesso avviene dalla Particella 46
- foglio 1 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4700, reddito agrario 25,49 €, reddito dominicale 16,99 €, indirizzo catastale: Comune di MONTI URANO
Coerenze: Confina con: Stesso Foglio Particella 288, Fosso, Particella 300 e Particella 48.
L'accesso avviene da Particella 48
- foglio 1 particella 341 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 680, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,70 €, indirizzo catastale: Comune di MONTI URANO
Coerenze: Confina con: Stesso foglio Particella 287, Particella 46, Particella 342, Particella 340 e strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23.890,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.835,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
I terreni sono in parte coltivati e utilizzati dai proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 3624 Registro Generale 5913

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 22714/5722 del 16/06/2005

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 3625 Registro Generale 5914

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 22714/5722 del 16/06/2005

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3152 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 533 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1531 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3153 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 534 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1532 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3154 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 535 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1533 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3155 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 536 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1534 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3156 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 537 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1535 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3157 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 538 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1536 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3158 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 539 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1537 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3159 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 540 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1538 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3160 Registro Generale 13298

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 541 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1528 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 109 Registro Generale 657

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA Repertorio 1416 del 06/11/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1529 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

NOTE: VALE PER TUTTI GLI IMMOBILI ESCLUSA LA PARTICELLA 46

TRASCRIZIONE del 27/04/2009 - Registro Particolare 2162 Registro Generale 3470

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 575/2009 del 03/04/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 543 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2 - Annotazione n. 1530 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 01/08/2011 - Registro Particolare 3943 Registro Generale 6378

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 439 del 24/03/2010

DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA DIVISIONE GIUDIZIALE EX ART. 600 COMMA 2 C.P.C.

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 657 Registro Generale 4651

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 953/817 del 29/05/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 658 Registro Generale 4652

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 954/817 del 29/05/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1539 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 28/03/2022 - Registro Particolare 1916 Registro Generale 2605

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1594/2011 del 06/06/2019

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Iscrizione n. 305 del 28/03/2022

2 - Trascrizione n. 639 del 02/02/2026

ISCRIZIONE del 28/03/2022 - Registro Particolare 305 Registro Generale 2606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1594/2011 del 06/06/2019

IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1916 del 2022

Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/02/2026 - Registro Particolare 639 Registro Generale 971

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO Repertorio 1594/2011 del 06/06/2019

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1916 del 2022

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In alcuni terreni non è stato possibile accedere totalmente o in parte, anche se sono stati comunque verificati dalla strada limitrofa. Per cui, qualsiasi eventuale criticità, difformità oppure presenza di immobile abusivo (es. rudere), dovrà essere regolarizzato o rimosso totalmente a carico dell'aggiudicatario. In perizia sono state invece indicate le vie di accesso, ai singoli terreni, che risultano più opportune/brevi oppure già utilizzate in passato o nel sopralluogo. In occasione del sopralluogo non sono state rese note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dall'esecutato. Pertanto si terrà conto di tutto questo applicando una riduzione del valore del 10% (indicata in perizia nella voce relativa all'assenza di garanzia per vizi).

L'accesso ai terreni, che sono tutti attigui tra di loro, attualmente avviene dalla particella 340 stesso proprietario. L'accesso può comunque avvenire direttamente dalla strada, poichè la particella 341 costeggia la stessa. In questo caso deve essere rimossa parte della vegetazione per agevolare il transito. Nella stima finale si terrà conto anche di questo.

Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle informazioni ricevute dal Delegato alla vendita, è in corso una correzione delle quote di proprietà degli esecutati.

Delle nuove quote (3/4 e 1/4) si terrà conto nella presente Perizia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4; 3/4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, 1/2 (dal 22/07/1975 fino al 16/06/2005).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 P 46, P48, P172.

Atto del 22/07/1975 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L Sede FERMO (FM) Repertorio n. 13745 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 24 n. 1640 registrato in data 04/08/1975 - Voltura n. 16577 in atti dal 23/06/1979

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, 1/2 (dal 22/07/1975 fino al 04/03/2004).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 P 47 predecessore di P 341.

Atto del 22/07/1975 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L Sede FERMO (FM) Repertorio n. 13745 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 24 n. 1640 registrato in data 04/08/1975 - Voltura n.

16577 in atti dal 23/06/1979

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, 1/2 (dal 04/03/2004 fino al 16/06/2005).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 P 341.

TABELLA DI VARIAZIONE del 04/03/2004 - n. 15114.1/2004 - Pratica n. AP0015114 in atti dal 04/03/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 nuda proprietà, 1/4 n. proprietà, 1/4 n. proprietà, 1/4 nuda proprietà, Usufrutto 500/1000, Usufrutto 500/1000 (dal 16/06/2005 fino al 16/09/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 P 46, P48, P172, P341.

Atto del 16/06/2005 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 22714 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3624.1/2005 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/07/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 n. proprietà, 500/1000 n. proprietà (dal 16/06/2005 fino al 16/09/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 P 46, P48, P172, P341.

Atto del 16/06/2005 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 22714 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 3625.1/2005 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/07/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 n.p + 1/4 n.p, Usufrutto 1000/1000, 500/1000 Nuda proprietà (dal 16/09/2012 fino al 26/02/2013).

Il titolo è riferito solamente a F 1 P46, P48, P172, P341.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/09/2012 - SUCC. M R DEC. 16.09.2012 Voltura n. 8626.1/2012 - Pratica n. AP0188919 in atti dal 15/11/2012

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 + 1/4, 1/2 (dal 26/02/2013 fino al 06/06/2019).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 P 46, P48, P172, P341.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/02/2013 - MORTE F F DEC.26/02/13 Voltura n. 2172.1/2013 - Pratica n. AP0031150 in atti dal 19/03/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2; 1/2 (dal 06/06/2019).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 P 46, P 48, P 172 e P 341.

Atto del 06/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FE Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1594 - ORDINANZA DIVISIONALE - (Passaggi intermedi da esaminare) - Rettifica la trasc. n.1916/2022 Trascrizione n. 639.2/2026 Reparto PI di FERMO in atti dal 02/02/2026

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 06/06/2019 fino al 06/06/2019).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 P 46, P48, P172, P341.

Atto del 06/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1594 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 1916.2/2022 Reparto PI di FERMO in atti dal 28/03/2022.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 + 1/4, 1/2 (dal 06/06/2019 fino al 06/06/2019).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 P 46, P48, P172, P341.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FE Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1594 - Trascrizione n. 639/2026 Reparto PI di FERMO in atti dal 02/02/2026

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

I dettagli sono indicati nel Certificato di destinazione urbanistica in allegato alla presente Perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTE URANO C.DA S. ANDREA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTE URANO C.da S. Andrea, della superficie commerciale di **23.890,00** mq per la quota di:

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

I terreni agricoli sono sito in C.da S. Andrea del Comune di Monte Urano (FM). L'immobile consta di n. 4 appezzamenti di terreno agricolo acclive con superficie nella maggior parte coltivabile, tutta in pendenza, che inizia dalla strada verso il sottostante fosso con cui in parte confinano la Particella 172. La Particella 341 si sviluppa a ridosso della strada di accesso fino alla Particella 340.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 46 (catasto terreni), superficie 4660, reddito agrario 21,65 €, reddito dominicale 13,23 €, indirizzo catastale: Comune di MONTE URANO
Coerenze: Confina con: Stesso foglio Particella 287, Particella 48, Particella 342, Particella 341.
Particella divisa in 2 porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella: AA Sem. Arb. classe 3, Sup 1160 mq, RD € 4,19, RA € 6,29. AB Uliveto classe U, Sup 3500 mq, RD € 9,04, RA € 15,36. L'accesso avviene dalla Particella 341.
- foglio 1 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe SEMINN ARBO 3, superficie 13850, reddito agrario 75,11 €, reddito dominicale 50,07 €, indirizzo catastale: Comune di MONTI URANO

Coerenze: Confina con: Stesso Foglio Particella 287, Particella 288, Particella 172, Particella 173, Particella 342 e Particella 46.

L'accesso avviene dalla Particella 46

- foglio 1 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4700, reddito agrario 25,49 €, reddito dominicale 16,99 €, indirizzo catastale: Comune di MONTE URANO

Coerenze: Confina con: Stesso Foglio Particella 288, Fosso, Particella 300 e Particella 48.

L'accesso avviene da Particella 48

- foglio 1 particella 341 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 680, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,70 €, indirizzo catastale: Comune di MONTE URANO

Coerenze: Confina con: Stesso foglio Particella 287, Particella 46, Particella 342, Particella 340 e strada.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Particella 46 AA	1.160,00	x	100 %	=	1.160,00
Terreno Particella 46 AB	3.500,00	x	100 %	=	3.500,00
Terreno Particella 48	13.850,00	x	100 %	=	13.850,00
Terreno Particella 172	4.700,00	x	100 %	=	4.700,00
Terreno Particella 341	680,00	x	100 %	=	680,00
Totale:	23.890,00				23.890,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore unitario a mq dei singoli terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi nella provincia di Fermo, a cui appartiene il comune di Monte Urano.

Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche - annualità 2022 - pubblicato nel 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 a Gennaio 2026. I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici di ogni terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, il tutto indicato in Allegato alla presente Perizia.

Ne deriva una superficie totale dei terreni di 23.890,00 mq ed un valore medio unitario (Coefficiente x Prezzo) di 1,506817764 Euro/mq (arrotondato a 1,51).

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione e dell'accesso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

1,50 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato della somma dei terreni del Lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.890,00 x 1,50 = **35.835,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.835,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.835,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda (catastale per i terreni) ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Monte Urano, Agenzie immobiliari con immobili in Monte Urano, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Monte Urano. Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.4 "Collinee litoranee di Fermo", a cui appartiene il comune di Monte Urano. Bollettino Ufficiale della Regione Marche - annualità 2022 - pubblicato nel 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 a Gennaio 2026

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	terreno agricolo	23.890,00	0,00	35.835,00	35.835,00
				35.835,00 €	35.835,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In questo caso non necessita una suddivisione in quote

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: **€. 35.835,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 3.583,50**

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: **€. 251,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.000,00**

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ancona snc, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili costituiscono un unico garage, posizionato tra due maggiori edifici (Part.466 e Part.320), nella zona sud del centro urbano di Porto Sant'Elpidio. L'immobile è costituito da un unico locale utilizzato principalmente come magazzino, infatti l'accesso carrabile è impedito dalla presenza del marciapiede e di un gradino antistanti la strada. All'interno vi è anche un lavandino vicino all'ingresso ed una piccola finestra Le pareti interne sono intonacato e tinteggiate, l'infisso è in legno, la serranda è metallica in scarse condizioni, il pavimento è piastrellato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,97 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 466 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ANCONA n. 49 Piano T
Coerenze: La Particella 466 confina ad Est con strada Via Ancona, a Sud con Particella 194, ad Ovest con Particella 505, a Nord con Particella 320. Il Sub 10 confina a Sud con Sub 13, ad Est con Via Ancona e Nord con Particella 320.
- foglio 24 particella 466 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ANCONA n. 49 Piano T
Coerenze: La Particella 466 confina ad Est con strada Via Ancona, a Sud con Particella 194, ad Ovest con Particella 505, a Nord con Particella 320. Il Sub 13 confina a Nord con Sub 10, ad Est con Via Ancona e Sud con Sub stessa Particella 466.

Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.424,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 18/02/2006 - Registro Particolare 891 Registro Generale 1466
Pubblico ufficiale MOSCETTA PIERGIORGIO Repertorio 96825/9310 del 31/01/2006
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3152 Registro Generale 13298
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 533 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1531 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3153 Registro Generale 13298
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 534 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1532 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3154 Registro Generale 13298
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 535 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1533 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3155 Registro Generale 13298
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 536 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1534 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3156 Registro Generale 13298
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 537 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1535 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3157 Registro Generale 13298
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 538 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1536 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3158 Registro Generale 13298
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 539 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1537 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3159 Registro Generale 13298
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 540 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1538 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 3160 Registro Generale 13298
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8171/2909 del 13/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 541 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1528 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 109 Registro Generale 657
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA Repertorio 1416 del
06/11/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1529 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 27/04/2009 - Registro Particolare 2162 Registro Generale 3470

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 575/2009 del 03/04/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 543 del 09/05/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2 - Annotazione n. 1530 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 658 Registro Generale 4652

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 954/817 del 29/05/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1539 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni ricevute non risulta essere presente un Amministratore di condominio, inoltre non risultano formalmente esserci parti comuni. Da notare che la planimetria catastale dell'immobile è divisa in due parti, ognuna con un proprio Sub (10 e 13), ma in realtà il garage è un unico locale. Poichè non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato dall'esecutato, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni e quant'altro sia relativo all'intero edificio e parti comuni, sarà applicata una riduzione del valore del 5%.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, 1/2 (dal 21/02/2012).

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/02/2012 - CERTIFICATO DI MORTE DI FEDELI PRIMO Voltura n. 8248.1/2012 - Pratica n. AP0179300 in atti dal 31/10/2012

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/30, 10/30, 10/30 (dal 20/12/1979 fino al 31/01/2006).
Atto del 20/12/1979 Pubblico ufficiale NOT. ROSSETTI Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 97938 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 43 n. 65 registrato in data 07/01/1980 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1353.5/1980 in atti dal 20/07/1994

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 n.p., 1/2 n.p. 1/1 usufrutto (dal 31/01/2006 fino al 21/02/2012).

Atto del 31/01/2006 Pubblico ufficiale MOSCETTA PIERGIORGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 96825 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 891.1/2006 Reparto PI di FERMO in atti dal 20/02/2006

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTE: Nel fascicolo n. 2386, reso disponibile dall'Ufficio Urbanistica, oltre alle pratiche edilizie di interesse dettagliate nel successivo Paragrafo 7.1, sono presenti anche le seguenti relative comunque allo stesso edificio e altri proprietari:

- Permesso di Costruire n. 35/2003 Prot 14669; - SCIA nr 21777 24/06/2015, - Concessione in sanatoria n. 2366/2004 Posizione 2503, - Concessione in sanatoria n. 2363/2004 Posizione 2506.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **7029/64**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di magazzini e abitazioni, rilasciata il 20/07/1964 con il n. 7029 di protocollo, agibilità del 12/07/1965

Licenza di costruzione N. **2861/64**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un terrazzo fra due fabbricati, rilasciata il 26/10/1964 con il n. 11220/2104 di protocollo

Licenza di costruzione N. **3100/65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliare la casa di abitazione, rilasciata il 16/12/1965 con il n. 11330 di protocollo, agibilità del 11/11/1970

Autorizzazione edilizia N. **505/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un parapetto sul terrazzo, rilasciata il 12/06/1987 con il n. 5488 di protocollo

Concessione edilizia N. **4367/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione pergolato in legno, rilasciata il 17/09/1996 con il n. 7248 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **1803/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione accessorio ad uso garage, rilasciata il 13/12/2002.

Posizione 2532 Domanda di condono 5417 del 31-03-87 - n. 0734407700

Licenza di costruzione N. **576/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di servizi igienici in ampliamento alla casa esistente, rilasciata il 25/11/1966 con il n. 4442 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA: Piano Regolatore G. vigente. Zonizzazione: ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (Art. 36 N.T.A.). PRG Limite tessuti urbani.

AZZ_TESS_URB- Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca un elaborato planimetrico. La mappa catastale non è del tutto aggiornata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria e mappa catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €3.000,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA ANCONA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ancona snc, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili costituiscono un unico garage, posizionato tra due maggiori edifici (Part.466 e Part.320), nella zona sud del centro urbano di Porto Sant'Elpidio. L'immobile è costituito da un unico locale utilizzato principalmente come magazzino, infatti l'accesso carrabile è impedito dalla presenza del marciapiede e di un gradino antistanti la strada. All'interno vi è anche un lavandino vicino all'ingresso

ed una piccola finestra Le pareti interne sono intonacato e tinteggiate, l'infisso è in legno, la serranda è metallica in scarse condizioni, il pavimento è piastrellato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,97 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 466 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ANCONA n. 49 Piano T
Coerenze: La Particella 466 confina ad Est con strada Via Ancona, a Sud con Particella 194, ad Ovest con Particella 505, a Nord con Particella 320. Il Sub 10 confina a Sud con Sub 13, ad Est con Via Ancona e Nord con Particella 320.
- foglio 24 particella 466 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ANCONA n. 49 Piano T
Coerenze: La Particella 466 confina ad Est con strada Via Ancona, a Sud con Particella 194, ad Ovest con Particella 505, a Nord con Particella 320. Il Sub 13 confina a Nord con Sub 10, ad Est con Via Ancona e Sud con Sub stessa Particella 466.

Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sono presenti gli impianti elettrico e idraulico. Gli impianti sono collegati ad altre utenze. Poichè non è stato possibile reperire nemmeno le eventuali certificazioni di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

Garage = 100%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona i dati raccolti sono molto scarsi, pertanto è necessario avvalersi dell'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. e del Borsino immobiliare.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno i seguenti valori per i box auto:

OMI: min 790; Max 1050 Euro da cui la Media = $(790+1050)/2 = 920$ Euro/mq.

Borsino: min 573; medio 697; Max 822 Euro/mq.

In cui si evince come i valori medi sono discordanti. Pertanto si ritiene opportuno utilizzare la loro media,

ovvero $(920+697)/2 = 808,5$ Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: piano T senza possibilità di accesso con l'auto causa gradino e maciapiede (-5%);
- 4) impianti: non autonomi (-5%);
- 5) luminosità: scarsa (-5%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 +0 +0 -5 -5 -5 = 100 - 15 = 85\% = 0,85$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $808,5 \times 0,85 = 687,23$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle quote delle parti comuni e dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

680,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	28,00	x	680,00	=	19.040,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 19.040,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.520,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobiliare viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di terreni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle

informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso dalle Visure catastali. E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Porto Sant'Elpidio.

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	box singolo	28,00	0,00	19.040,00	9.520,00
				19.040,00 €	9.520,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non può considerarsi divisibile poichè si verrebbe a snaturare la sua funzione di garage con ulteriore deprezzamento.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 95,20
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.424,80

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:	€. 321,24
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:	€. 103,56

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

€. 6.000,00

data 13/03/2026

il tecnico incaricato
Marco Rossetti