

STUDIO TECNICO
GIULIANO GALASSI GEOMETRA
Domicilio: v. San Francesco,7, Montecosaro Scalo (MC)
Studio: v. Montessori,4, Montecosaro Scalo (MC)
Tel. 0733/566505 mobile 335/6358858
mail: studio@abitatprogetti.it
pec.: giuliano.galassi@geopec.it
Cod. Fisc.: GLS GLN 59H06 E783V
Part. IVA n.: 01064170432

TRIBUNALE DI M A C E R A T A
CAUSA CIVILE N. 54/2024 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTI

VS.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO INCARICATO
(GIULIANO GALASSI GEOMETRA)



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	Nota del 12/04/2024
	Reg. gen. N. 5327
	Reg. part. N. 4135

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Edificio residenziale situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), frazione di Gualdo, in Via Falcone, 2, piano terra e piano primo, Categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, con destinazione urbanistica in Zona A (aree soggette al recupero del patrimonio edilizio esistente) Fabbricato interamente raso al suolo.
Dati catastali (Catasto Fabbricati)	Foglio n. 32, p.lla n. 346

VALORE MERCATO	€ 20.040,00
BASE D'ASTA	€ 20.040,00

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo di classe 1, con destinazione urbanistica in parte in Zona B di completamento ed in parte in Zona E agricola. (Area non utilizzabile per fini edificatori in considerazione della sua esiguità di superfice)
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 32, p.lla n. 354

VALORE MERCATO	€ 211,25
BASE D'ASTA	€ 211,25

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo di classe 1, con destinazione urbanistica in parte in Zona B di completamento ed in parte in Zona E agricola. (Area non utilizzabile per fini edificatori in considerazione della sua esiguità di superfice)
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 32, p.lla n. 355



VALORE MERCATO	€ 236,57
BASE D'ASTA	€ 236,57

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo di classe 1, con destinazione urbanistica in Zona E2 agricola di salvaguardia.
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 32, p.IIa n. 457

VALORE MERCATO	€ 126,74
BASE D'ASTA	€ 126,74

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo arborato di classe 2, con destinazione urbanistica in Zona E2 agricola di salvaguardia
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 35, p.IIa n. 81

VALORE MERCATO	€ 245,39
BASE D'ASTA	€ 245,39

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo arborato di classe 2, con destinazione urbanistica in Zona E2 agricola di salvaguardia.
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 35, p.IIa n. 109

VALORE MERCATO	€ 219,10
BASE D'ASTA	€ 219,10

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona E2 agricola di salvaguardia.
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 35, p.IIa n. 330

VALORE MERCATO	€ 515,39
BASE D'ASTA	€ 515,39

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona E2 agricola di



	salvaguardia.
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 35, p.lla n. 345

VALORE MERCATO	€ 515,39
BASE D'ASTA	€ 515,39

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo arborato di classe 2, con destinazione urbanistica in Zona E2 agricola di salvaguardia.
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 42, p.lla n. 13

VALORE MERCATO	€ 330,03
BASE D'ASTA	€ 330,03

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità bosco ceduo di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona EB (Zone individuate parco Nazionale dei Monti Sibillini come riserve orientate).
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 42, p.lla n. 107

VALORE MERCATO	€ 1.210,00
BASE D'ASTA	€ 1.210,00

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità bosco ceduo di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona EB (Zone individuate parco Nazionale dei Monti Sibillini come riserve orientate).
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 42, p.lla n. 113

VALORE MERCATO	€ 1.530,68
BASE D'ASTA	€ 1.530,68

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona EB (Zone individuate parco Nazionale dei Monti Sibillini come riserve orientate).
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 53, p.lla n. 36

VALORE MERCATO	€ 566,08
BASE D'ASTA	€ 566,08



Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB).
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 58, p.IIIa n. 45

VALORE MERCATO	€ 692,82
BASE D'ASTA	€ 692,82

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB).
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 58, p.IIIa n. 158

VALORE MERCATO	€ 2.019,31
BASE D'ASTA	€ 2.019,31

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB).
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 58, p.IIIa n. 290

VALORE MERCATO	€ 464,70
BASE D'ASTA	€ 464,70

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità prato di classe 2, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB).
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 59, p.IIIa n. 157

VALORE MERCATO	€ 567,63
BASE D'ASTA	€ 567,63

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB) + EB (Zone individuate parco Nazionale



	dei Monti Sibillini come riserve orientate).
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 60, p.IIIa n. 185

VALORE MERCATO	€ 2.568,50
BASE D'ASTA	€ 2.568,50

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità prato di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB).
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 64, p.IIIa n. 101

VALORE MERCATO	€ 837,93
BASE D'ASTA	€ 837,93

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità prato di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB).
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 64, p.IIIa n. 102

VALORE MERCATO	€ 52,44
BASE D'ASTA	€ 52,44

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità seminativo di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB).
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 64, p.IIIa n. 196

VALORE MERCATO	€ 1.081,47
BASE D'ASTA	€ 1.081,47

Quota colpita:	1000/1000
Destinazione (alloggio, box, ecc..)	Terreno situato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), qualità prato di classe 3, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB).
Dati catastali (Catasto Terreni)	Foglio n. 64, p.IIIa n. 223

VALORE MERCATO	€ 37,84
BASE D'ASTA	€ 37,84



SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non esegutati: non sussistono
Documentazione ex art. 567 c.p.c.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione: libero

NOTE DEL CTU

Per quanto riguarda il fabbricato sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) in Via Falcone, 2, con destinazione esclusivamente residenziale, iscritto al Catasto Urbano di Macerata con il foglio n. 32, e la particella n. 346, il CTU rileva che il predetto immobile risulta completamente raso al suolo ed indi come unità collabente. Al fine di uniformare la situazione catastale a quella reale si dovrebbe quindi procedere alla redazione di una variazione catastale urbana concernente il passaggio della categoria catastale in F/2.

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

Quesito 1:

- Immobile sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) in Via Falcone, 2, con destinazione esclusivamente residenziale, iscritto al Catasto Urbano di Macerata con il foglio n. 32, e la particella n. 346, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 116,20, completamente raso al suolo, confinante a Nord con la p.lla 335, a Sud con la p.lla 535, ad Ovest con la Strada Comunale Gualdo, ad Est con la p.lla 345;
- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 32, particella n. 354, con destinazione urbanistica in parte in Zona B di completamento ed in parte in Zona E agricola, qualità seminativo di classe 1, superficie mq. 250,00 reddito dominicale Euro 0,18 reddito agrario Euro 0,45, confinante a Nord con la p.lla 353, a Sud con la p.lla 355, ad Ovest con la p.lla 344, ad Est con le p.lle 356 e 357.
- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 32, particella n. 355, con destinazione urbanistica in parte in Zona B di completamento ed in parte in Zona E agricola, qualità seminativo di classe 1, superficie mq. 280,00 reddito dominicale Euro 0,20 reddito agrario Euro 0,51, confinante a Nord con la p.lla 354, a Sud con la p.lla 382, ad Ovest con la p.lla 344, ad Est con la p.lla 358.
- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 32, particella n. 457, con destinazione urbanistica in Zona E2 agricola di salvaguardia, qualità seminativo di classe 1, superficie mq. 150,00 reddito dominicale Euro 0,11 reddito agrario Euro 0,27, confinante a Nord con le p.lle 110 e 111, a Sud con le p.lle 465 e 180, ad Ovest con la p.lla 107, ad Est con la p.lla 112.
- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 35, particella n. 81, con destinazione urbanistica in Zona E2 agricola di salvaguardia, qualità seminativo arborato di classe 2, superficie mq. 280,00 reddito dominicale Euro 0,17 reddito agrario Euro 0,36, confinante a Nord con la p.lla 80, a Sud con la strada Via F.lli Quaglia, ad Ovest con la p.lla 79, ad Est con la p.lla 71.



- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 35, particella n. 109, con destinazione urbanistica in Zona E2 agricola di salvaguardia, qualità seminativo arborato di classe 2, superficie mq. 250,00 reddito dominicale Euro 0,15 reddito agrario Euro 0,32, confinante a Nord con la p.lla 108, a Sud con le p.lle 110 e 120, ad Ovest con la p.lla 99, ad Est con le p.lle 121, 116 e 354.
- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 35, particella n. 330, con destinazione urbanistica in Zona E2 agricola di salvaguardia, qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 610,00 reddito dominicale Euro 0,22 reddito agrario Euro 0,54, confinante a Nord con la p.lla 372, a Sud con le p.lle 331 e 332, ad Ovest con la p.lla 329, ad Est con la p.lla 333.
- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 35, particella n. 345, con destinazione urbanistica in Zona E2 agricola di salvaguardia, qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 610,00 reddito dominicale Euro 0,22 reddito agrario Euro 0,54, confinante a Nord con la p.lla 344, a Sud con la p.lla 348, ad Ovest con la p.lla 342, ad Est con le p.lle 347 e 346.
- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 42, particella n. 13, con destinazione urbanistica in Zona E2 agricola di salvaguardia, qualità seminativo arborato di classe 2, superficie mq. 380,00 reddito dominicale Euro 0,24 reddito agrario Euro 0,49, confinante a Nord con la p.lla 12, a Sud con la p.lla 14, ad Ovest con la p.lla 11, ad Est con altro foglio.
- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 42, particella n. 107, con destinazione urbanistica in Zona EB (zone individuate parco Nazionale dei Monti Sibillini come riserve orientate), qualità bosco ceduo di classe 3, superficie mq. 3.660,00 reddito dominicale Euro 1,70 reddito agrario Euro 0,57, confinante a Nord con la Strada, a Sud con altra particella, ad Ovest con le p.lle 145 e 101, ad Est con la p.lla 112.
- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 42, particella n. 113, con destinazione urbanistica in Zona EB (zone individuate parco Nazionale dei Monti Sibillini come riserve orientate), qualità bosco ceduo di classe 3, superficie mq. 4.630,00 reddito dominicale Euro 2,15 reddito agrario Euro 0,72, confinante a Nord con la Strada, a Sud con altra particella, ad Ovest con la p.lla 112, ad Est con la p.lla 114.
- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 53, particella n. 36, con destinazione urbanistica in Zona EB (zone individuate parco Nazionale dei Monti Sibillini come riserve orientate), qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 670,00 reddito dominicale Euro 0,24 reddito agrario Euro 0,59, confinante a Nord con la p.lla 11, a Sud con la p.lla 57, ad Ovest con la p.lla 35, ad Est con la p.lla 37.
- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 58, particella n. 45, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB), qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 820,00 reddito dominicale Euro 0,30 reddito agrario Euro 0,72, confinante a Nord e ad Ovest con la p.lla 44, a Sud con le p.lle 67 e 68, ad Est con la p.lla 46.
- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 58, particella n. 158, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB),



qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 2.390,00 reddito dominicale Euro 0,86 reddito agrario Euro 2,10, confinante a Nord con la p.lla 160, a Sud con le p.lle 185 e 184, ad Ovest con la p.lla 77, ad Est con la p.lla 159.

- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 58, particella n. 290, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB), qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 550,00 reddito dominicale Euro 0,20 reddito agrario Euro 0,48, confinante a Nord con la p.lla 289, a Sud con le p.lle 293 e 294, ad Ovest con la p.lla 288, ad Est con la p.lla 292.

- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 59, particella n. 157, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB), qualità prato di classe 2, superficie mq. 1.050,00 reddito dominicale Euro 1,08 reddito agrario Euro 1,08, confinante a Nord con la p.lla 123, a Sud con la p.lla 192, ad Ovest con altro foglio, ad Est con la p.lla 161.

- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 60, particella n. 185, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB) + EB (zone individuate parco Nazionale dei Monti Sibillini come riserve orientate), qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 3.040,00 reddito dominicale Euro 1,10 reddito agrario Euro 2,67, a Nord con la p.lla 114, a Sud con la p.lla 193, ad Ovest con le p.lle 184 e 152, ad Est con la p.lla 209.

- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 64, particella n. 101, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB), qualità prato di classe 3, superficie mq. 1.550,00 reddito dominicale Euro 0,88 reddito agrario Euro 0,88, confinante a Nord con la p.lla 99, a Sud con la p.lla 103, ad Ovest con la p.lla 223, ad Est con la Strada Comunale.

- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 64, particella n. 102, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB), qualità prato di classe 3, superficie mq. 97,00 reddito dominicale Euro 0,06 reddito agrario Euro 0,06, confinante a Nord con la p.lla 100, a Sud con la p.lla 104, ad Ovest con la Strada Comunale, ad Est con altro foglio.

- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 64, particella n. 196, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB), qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 1.280,00 reddito dominicale Euro 0,46 reddito agrario Euro 1,12, confinante a Nord con la p.lla 151, a Sud con altro foglio, ad Ovest con la p.lla 195, ad Est con le p.lle 197 e 198.

- Terreno sito nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), iscritto al Catasto Terreni di Macerata con il foglio n. 64, particella n. 223, con destinazione urbanistica in Zona EPB (Zone agricole adibite a pascolo interne alle zone EB), qualità prato di classe 3, superficie mq. 70,00 reddito dominicale Euro 0,04 reddito agrario Euro 0,04, confinante a Nord con la p.lla 222, a Sud con la p.lla 224, ad Ovest con la Strada, ad Est con la p.lla 101.

Quesito 2: Alla trascrizione del pignoramento la titolarità dell'immobile apparteneva al Sig _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Nel ventennio viene riconfermata la proprietà suindicata. Quanto al primo atto tra vivi oltre il ventennio risulta un atto del 11/04/1990 redatto dal pubblico ufficiale Nino Filippo Corrado con sede in Roma repertorio n. 15675,



compravendita, trascrizione registro generale n. 4514, registro particolare n. 2917
Titolari del predetto atto i Sigg.ri,

Quesito 3: Quanto ai diritti reali e di godimento si riconferma il soggetto proprietario per la quota di 1/1

del diritto di proprietà.

Non esistono limitazioni di natura condominiale.

Trattandosi di bene immobile non condominiale non esistono, allo stato attuale, spese fisse di gestione o di manutenzione in corso.

Non esistono limitazioni derivanti da altri titoli.

Allo stato attuale a seguito di Accesso agli Atti Edilizi Comunali non risultano limitazioni di natura Urbanistica o Edilizia sull'immobile di che trattasi eccezion fatta per lo stato dei luoghi attuale che presenta un immobile completamente demolito.

Allo stato attuale non risultano formalità da cancellare nè che non potranno essere cancellate.

Quesito 4: Al momento delle operazioni peritali avvenute in data 16/04/2025 il CTU rileva che non è presente nessun soggetto autorizzato a dette operazioni peritali.

Vista la comunicazione da parte dell' Agenzia delle Entrate di Macerata pervenuta al CTU incaricato in data 28/03/2025 si evince che non risultano contratti di locazione registrati in essere.

Quesito 5: L'immobile di che trattasi risulta ubicato nel Comune di Castelsantangelo Sul Nera, in Via Falcone, 2.

L'immobile medesimo con caratteristica esclusivamente residenziale risulta attualmente completamente demolito e pertanto non presenta alcun tipo di impianto, né tantomeno finiture esterne.

Per quanto riguarda i terreni, gli stessi sono per la massima parte irraggiungibili, senza vie di accesso, interclusi e ricompresi all'interno di altri appezzamenti.

Si allega documentazione fotografica.

Quesito 6: A seguito di Accesso agli Atti Edilizi presso il Comune di Castelsantangelo Sul Nera avvenuto dallo scrivente CTU il giorno 17/04/2025 non si rilevava la conformità dell'attuale stato dei luoghi in quanto nella realtà e come sopra accennato l'immobile risulta completamente raso al suolo.

Per quanto attiene alla redazione dell'APE, Attestato di Prestazione Energetica, si dichiara che lo stesso non necessita di redazione in quanto l'immobile risulta, all'attuale stato dei luoghi, come UNITA' COLLABENTE.

Quesito 7:

CONSISTENZA:

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



delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Tipo fonte: Osservatorio Immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Descrizione: Edificio di civile abitazione

Indirizzo: Via Falcone, 2, piano terra e piano primo

Superfici principali e secondarie: mq. 87,00

Superfici accessorie: mq. 106,00

Prezzo: €. 20.040,00 pari ad Euro/mc. 80,00

Prezzo Base d'Asta: €. 20.040,00 pari a Euro/mc. 80,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata operata sulla base dei valori di mercato per immobili simili nel medesimo Comune o in Comuni limitrofi e per la rispettiva destinazione residenziale.

La stima ha previsto una valutazione con determinazione del valore di ricostruzione dell'immobile oggi raso al suolo ed il valore unitario medio preso a base per la predetta valutazione è stato il mc. in rispondenza alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in valutazione.

Per quanto riguarda i terreni, invece, la valutazione del più probabile valore di mercato è stata operata sulla base dei valori O.M.I. osservatorio mercato immobiliare, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Macerata ed il Comune di Castelsantangelo Sul Nera e per la rispettiva qualità colturale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo edificio residenziale: €. 20.040,00

Valore a corpo Terreni: €. 14.029,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato Totale (1000/1000 di piena proprietà): €. 34.069,26

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 34.069,26

Tanto dovevasi ad esplicazione dell'incarico ricevuto.

Montecosaro Scalo li 28/05/2025

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO INCARICATO
(GIULIANO GALASSI GEOMETRA)**

