



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

139/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MACERATA S.P.A., BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. (MANDATARIA DI
BPER BANCA S.P.A.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Rocchi

CF:RCCMSM61P30G920A

con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98

telefono: 0734901913

email: massimo.rocchi@tiscali.it

PEC: massimo.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a TORRE SAN PATRIZIO, frazione CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **1.395,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Frustoli di Terreno Edificabile a TORRE SAN PATRIZIO, frazione CAPOLUOGO, quota di 1/1 di piena proprietà (ITALFODERA SRL IN LIQUIDAZIONE)

Al momento del sopralluogo tutte le particelle risultavano essere in uno stato normale non di abbandono. La conformazione del terreno è pianeggiante e i frustoli di terreno hanno forma regolare con presenza di recinzioni e capisaldi di confine pertanto allo stato attuale risulta individuare la linea di delimitazione dei lotti. Non risultano costruzioni in essere. I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area prevalentemente residenziale. *Foglio 6 Part. 508 mq 785,00, e Part. 566 mq 160, Part. 238 del foglio 9 mq 385, e Part. 239 del foglio 9 mq 65,00.*

(Part.508-566)- Trattasi di aree edificabili nella via retrostante l'edificio di via Colle da Sole (part.437);

(Part.238-239)- Trattasi di aree edificabili limitrofe all'edificio di via Colle da Sole (part.437).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 508 (catasto terreni), qualita/classe S.A. 2, superficie 785, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 3,04 €, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** ITALFODERA SRL con sede in Torre San Patrizio c.f.: 01018610442 divenne proprietaria per la quota di 1/1 del mappale 508 con atto di compravendita del 14/05/2007 notaio CHESSA Paolo in Corridonia rep.200401/23251, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 09/06/2007 ai nn 6310/3742, da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 4/6 con atto di compravendita notaio BELOGI Giuseppe in Macerata del 29/09/1995 di rep. n 104172/10480, trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Fermo in data 09/10/1995 ai n.5759/4218 da [REDACTED]

[REDACTED]

successiva nota in rettifica trascritta a Fermo in data 24/04/1999 ai nn 3003/1983, rettificato nuovamente con atto di compravendita del 04/04/2007 notaio CHESSA Paolo in Corridonia rep n 200128/23121 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 05/05/2007 ai nn 4842/2863, successiva nota in rettifica trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 17/01/2008 ai nn 615/404. - [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 2/6 con decreto di trasferimento immobili ordinato dal Tribunale di Fermo il 17/07/2003, rep. n 163, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 01/08/2003 ai nn 6754/4431, dal A [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] divennero proprietari in virtù di atto di compravendita del 14/03/1977 ricevuto dal notaio ROSSETTI Vittorio in Porto San Giorgio, rep. n 95042, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data



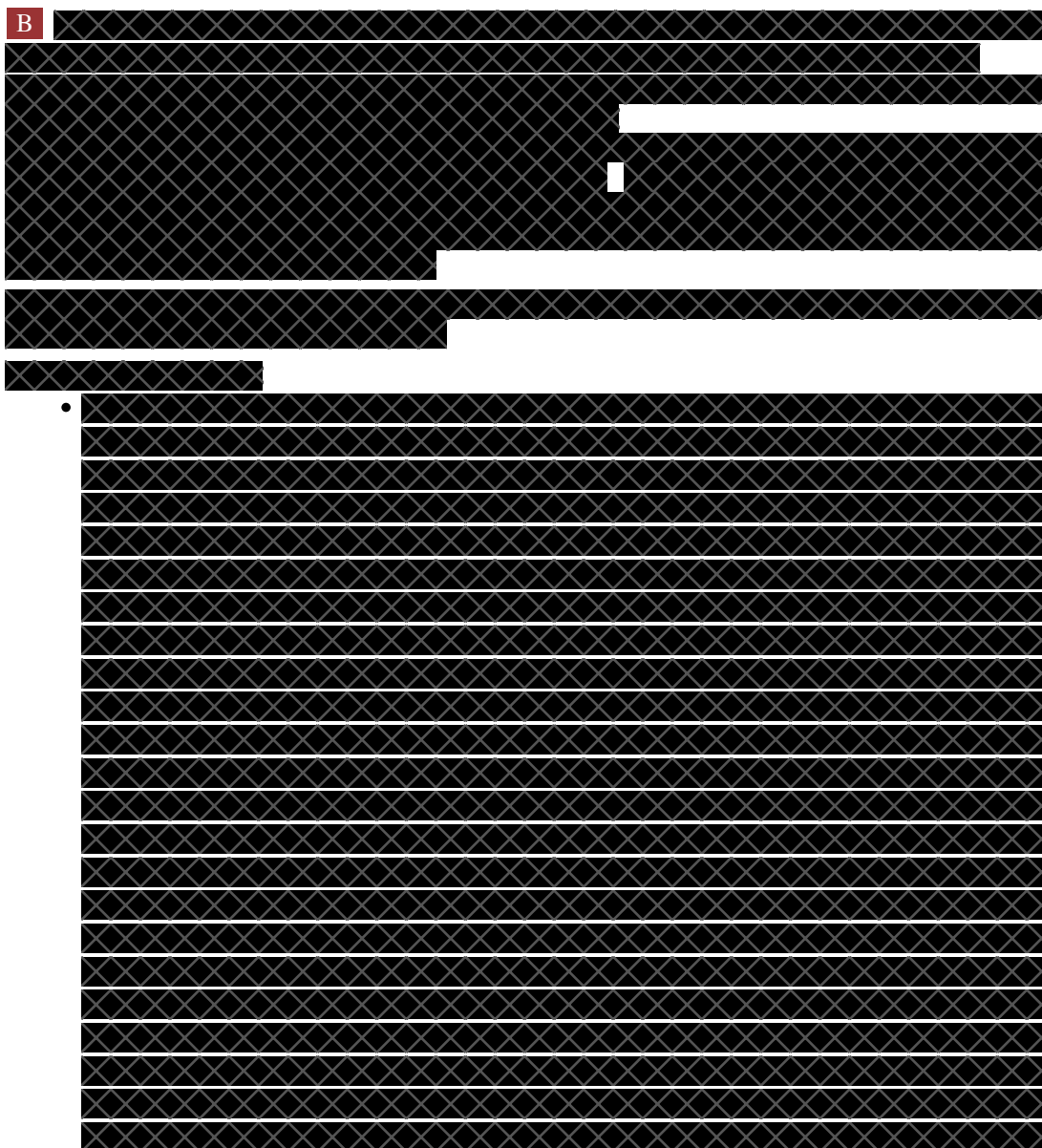
25/03/1977 ai nn 1422/1198.

- foglio 6 particella 566 (catasto terreni), qualita/classe S.A. 3, superficie 160, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,54 €, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 [REDACTED] con sede in Torre San Patrizio c.f.: [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 14/05/2007 Notaio CHESSA Paolo in Corridonia, di rep. n 200401/23251, trascritto a Fermo in data 09/06/2007 ai nn 6310/3742, da [REDACTED]
 [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 4/6 con atto di compravendita del 29/09/1995 Notaio BELOGI Giuseppe in Macerata di rep. n 104172/10480, trascritto a Fermo in data 09/10/1995 ai nn 5759/4218 da [REDACTED]
 [REDACTED] successiva nota in rettifica trascritta a Fermo in data 24/04/1999 ai nn 3003/1983, rettificato nuovamente con atto di compravendita del 04/04/2007 Notaio CHESSA Paolo in Corridonia di rep. n 200128/23121, trascritto a Fermo il 05/05/2007 ai nn. 4842/2863 successiva nota in rettifica trascritta a Fermo in data 17/01/2008 ai nn. 615/404. - [REDACTED]
 [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 2/6 con decreto di Trasferimento immobili Trib. di Fermo il 17/07/2003, rep. n 163, trascritto a Fermo in data 01/08/2003 ai nn. 6754/4431, [REDACTED]
 [REDACTED] divennero proprietari in virtù di atto di compravendita del 14/03/1977 Notaio ROSSETTI Vittorio in Porto San Giorgio, di rep. n 95042, trascritto a Fermo il 25/03/1977 ai nn 1422/1198.
- foglio 9 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 385, reddito agrario 2,19 €, reddito dominicale 1,49 €, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 [REDACTED] con sede in Torre san patrizio c.f.: 01018610442 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 14/05/2007 Notaio CHESSA Paolo in Corridonia di rep. n 200401/23251, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 09/06/2007 ai nn 6312/3744 da [REDACTED]
 [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 29/09/1995 Notaio BELOGI Giuseppe in Macerata di rep. n 104172/10480, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 09/10/1995 ai nn 5759/4218, da A [REDACTED]
 [REDACTED] rettificato con atto di compravendita trascritto in data 24/04/1999 ai nn 3003/1983, rettificato nuovamente con atto di compravendita del 04/04/2007 ricevuto dal Notaio CHESSA Paolo in Corridonia di rep. n 200128/23121, trascritto a Fermo il 05/05/2007 ai nn 4842/2863, rettificato con atto trascritto a Fermo in data 17/01/2008 ai nn 615/404.
- foglio 9 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 65, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,25 €, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 14/05/2007 Notaio CHESSA Paolo in



Corridonia di rep. n 200401/23251, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 09/06/2007 ai nn 6312/3744 da [REDACTED]
[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 29/09/1995 Notaio BELOGI Giuseppe in Macerata di rep. n 104172/10480, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 09/10/1995 ai nn 5759/4218, da [REDACTED]
[REDACTED], rettificato con atto di compravendita trascritto in data 24/04/1999 ai nn 3003/1983, rettificato nuovamente con atto di compravendita del 04/04/2007 ricevuto dal Notaio CHESSA Paolo in Corridonia di rep. n 200128/23121, trascritto a Fermo il 05/05/2007 ai nn 4842/2863, rettificato con atto trascritto a Fermo in data 17/01/2008 ai nn 615/404.

Il terreno presenta una forma regolare



virtù di atto di compravendita del 14/03/1977 ricevuto dal notaio ROSSETTI Vittorio in Porto San Giorgio, rep. n 95042, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 25/03/1977 ai nn 1422/1198.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.969,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 89.134,43

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 89.134,43

Data della valutazione: 21/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/01/2021 a FERMO ai nn. NN 487/55, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 720.000,00.

Importo capitale: 489.408,40.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN TORRE SAN PATRIZIO (F.6 PART. 509-510)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/04/2021 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.310/2021 di repertorio, iscritta il 13/04/2021 a FERMO ai nn. NN 2969/339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 421.820,74.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN TORRE SAN PATRIZIO (F.6 P. 510-508-566-509) E (F. 9 P. 238-239-)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.1824 di repertorio, trascritta il 13/01/2022 a FERMO ai nn. RG197 RP160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN TORRE SAN PATRIZIO (F.6 P. 508-566-509-510) e (F. 9 PART. 238-239)



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.C.C. n 34 del 30/04/1999 e delibere C.P. n 60 del 10/06/2003 pubblicato sul BUR n 61 del 10/07/2003, l'immobile ricade in zona ZONA B1-B2-. Norme tecniche di attuazione ed indici: (art.52-53-54-) nta. Il titolo è riferito solamente al FOGLIO 6 PART. 508-509 -510-566-599/6 - FOGLIO 9 PART. 238-239

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN TORRE SAN PATRIZIO, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a TORRE SAN PATRIZIO, frazione CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **1.395,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Frustoli di Terreno Edificabile a TORRE SAN PATRIZIO, frazione CAPOLUOGO, quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Al momento del sopralluogo tutte le particelle risultavano essere in uno stato normale non di abbandono. La conformazione del terreno è pianeggiante e i frustoli di terreno hanno forma regolare con presenza di recinzioni e capisaldi di confine pertanto allo stato attuale risulta individuare la linea di delimitazione dei lotti. Non risultano costruzioni in essere. I beni sono ubicati in zona semicentrale in un area prevalentemente residenziale. **Foglio 6 Part. 508 mq 785,00, e Part. 566 mq 160, Part. 238 del foglio 9 mq 385, e Part. 239 del foglio 9 mq 65,00.**

(Part.508-566)- Trattasi di aree edificabili nella via retrostante l'edificio di via Colle da Sole (part.437);

(Part.238-239)- Trattasi di aree edificabili limitrofe all'edificio di via Colle da Sole (part.437).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 508 (catasto terreni), qualita/classe S.A. 2, superficie 785, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 3,04 €, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** ITALFODERA SRL con sede in Torre San Patrizio c.f.: 01018610442 divenne proprietaria per la quota di 1/1 del mappale 508 con atto di compravendita del 14/05/2007 notaio CHESSA Paolo in Corridonia rep.200401/23251, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 09/06/2007 ai nn 6310/3742, da [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 4/6 con atto di compravendita notaio BELOGI Giuseppe in Macerata del 29/09/1995 di rep. n 104172/10480, trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Fermo in data 09/10/1995 ai n.5759/4218 da [REDACTED]

successiva nota in rettifica trascritta a Fermo in data 24/04/1999 ai nn 3003/1983, rettificato nuovamente con atto di compravendita del 04/04/2007 notaio CHESSA Paolo in Corridonia rep n 200128/23121 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 05/05/2007 ai nn 4842/2863, successiva nota in rettifica trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 17/01/2008 ai nn 615/404. - [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 2/6 con decreto di trasferimento immobili ordinato dal Tribunale di fermo il 17/07/2003, rep. n 163, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 01/08/2003 ai nn 6754/4431, dal [REDACTED]

[REDACTED] divennero proprietari in virtù di atto di compravendita del 14/03/1977 ricevuto dal notaio ROSSETTI Vittorio in Porto San Giorgio, rep. n 95042, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 25/03/1977 ai nn 1422/1198.
- foglio 6 particella 566 (catasto terreni), qualita/classe S.A. 3, superficie 160, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,54 €, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] divenne proprietario



per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 14/05/2007 Notaio CHESSA Paolo in Corridonia, di rep. n 200401/23251, trascritto a Fermo in data 09/06/2007 ai nn 6310/3742, da

divenne proprietario per la quota di 4/6 con atto di compravendita del 29/09/1995 Notaio BELOGI Giuseppe in Macerata di rep. n 104172/10480, trascritto a Fermo in data 09/10/1995 ai nn 5759/4218 da

, successiva nota in rettifica trascritta a Fermo in data 24/04/1999 ai nn 3003/1983, rettificato nuovamente con atto di compravendita del 04/04/2007 Notaio CHESSA Paolo in Corridonia di rep. n 200128/23121, trascritto a Fermo il 05/05/2007 ai nn. 4842/2863 successiva nota in rettifica trascritta a Fermo in data 17/01/2008 ai nn. 615/404. -

divenne proprietario per la quota di 2/6 con decreto di Trasferimento immobili Trib. di Fermo il 17/07/2003, rep. n 163, trascritto a Fermo in data 01/08/2003 ai nn. 6754/4431,

divennero proprietari in virtù di atto di compravendita del 14/03/1977 Notaio ROSSETTI Vittorio in Porto San Giorgio, di rep. n 95042, trascritto a Fermo il 25/03/1977 ai nn 1422/1198.

- foglio 9 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 385, reddito agrario 2,19 €, reddito dominicale 1,49 €, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 14/05/2007 Notaio CHESSA Paolo in Corridonia di rep. n 200401/23251, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 09/06/2007 ai nn 6312/3744 da

divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 29/09/1995 Notaio BELOGI Giuseppe in Macerata di rep. n 104172/10480, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 09/10/1995 ai nn 5759/4218, da

, rettificato con atto di compravendita trascritto in data 24/04/1999 ai nn 3003/1983, rettificato nuovamente con atto di compravendita del 04/04/2007 ricevuto dal Notaio CHESSA Paolo in Corridonia di rep. n 200128/23121, trascritto a Fermo il 05/05/2007 ai nn 4842/2863, rettificato con atto trascritto a Fermo in data 17/01/2008 ai nn 615/404.

- foglio 9 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 65, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,25 €, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 14/05/2007 Notaio CHESSA Paolo in Corridonia di rep. n 200401/23251, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 09/06/2007 ai nn 6312/3744 da

divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del



29/09/1995 Notaio BELOGI Giuseppe in Macerata di rep. n 104172/10480, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 09/10/1995 ai nn 5759/4218, da [REDACTED], rettificato con atto di compravendita trascritto in data 24/04/1999 ai nn 3003/1983, rettificato nuovamente con atto di compravendita del 04/04/2007 ricevuto dal Notaio CHESSA Paolo in Corridonia di rep. n 200128/23121, trascritto a Fermo il 05/05/2007 ai nn 4842/2863, rettificato con atto trascritto a Fermo in data 17/01/2008 ai nn 615/404.

Il terreno presenta una forma regolare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La norma (legge 248/2006 art.36 comma 2) stabilisce che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Nella determininazione del valore venale in comune commercio dell'area, il sottoscritto ha fatto riferimento alla zonizzazione del P.R.G. e all'art. 52-53-54 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico del Comune di Torre San Patrizio(FM). Tale strumento urbanistico ha diretta rilevanza sul valore del fondo in oggetto, il valore di un'area edificabile non è direttamente legato all'utilizzo edificatorio, ma trae il proprio valore dalla connotazione giuridica. Il valore di un'area edificabile, come di ogni altro bene immobile, dipende dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le prime dipendono dai vincoli urbanistici e dalla conformazione e natura del terreno, le seconde dipendono essenzialmente dalla sua posizione. A titolo esemplificativo si elencano alcuni aspetti essenziali per l'inquadramento corretto della valutazione estimativa: ubicazione, cubatura edificabile, dimensione, forma, coerenze, pendenza, esposizione, vista, natura del terreno, servitù, vincoli. Nella valutazione dell'area edificabile va inoltre considerato l'incremento di valore proprio della cubatura ammissibile e della destinazione d'uso dell'area, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica. La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato del bene in questione è quella diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno , quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo

prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo. Facendo un analisi di mercato, tra le suesposte condizioni quello che scarseggia ad oggi è "la dinamicità del mercato immobiliare". Le quotazioni possono essere rilevate dalla tabella adottata dal comune di Torre San Patrizio(FM) ai fini I.M.U.(€16,00/mq) , ove sono riportate anche le quotazioni

dell'Agenzia delle Entrate, e dalle informazioni delle Agenzie Immobiliari di Settore. Per questo motivo, sono doverose alcune precisazioni, in quanto la crisi ha influito negativamente sull'andamento dei prezzi di mercato e il numero di compravendite si è ridotto; tale carenza ha comportato che le poche occasioni sono comunque raccolte da chi ha ancora capacità d'investimento e per questo motivo l'andamento del mercato immobiliare ha risentito di detta crisi. Tutto ciò premesso, si ritiene congruo, come probabile valore di mercato, **il valore venale lordo pari ad €mq 50,00(cinquantaeuro/00).**



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA EDIFICABILE F. 6 PART. 508-566	945,00	x	100 %	=	945,00
AREA EDIFICABILE F. 9 PART. 238-239	450,00	x	100 %	=	450,00
Totale:	1.395,00				1.395,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso le Agenzie di operatori settoriali, Agenzia delle Entrate, e Agenzia del Comune di Torre San Patrizio(FM), lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura esecutiva, si ritiene congruo, come più probabile valore di mercato, il valore venale lordo pari ad euro/mq 50,00 dal quale scaturisce il prezzo come segue: $50,00 \text{ €/mq} \times 1395 \text{ mq} = \text{€ } 70.000,00$ **diconsi (settantamilaeuro/00).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $1.395,00 \times 50,18 = \text{€ } 70.001,10$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.001,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.001,10

