TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Monia Ferroni

CF:FRRMNO73C53G920V
con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso Garibaldi, 141
telefono: 0734340101
fax: 0734671127
email: moniafer@tin.it
PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a SANT'ELPIDIO A MARE VIA ELPIDIENSE, della superficie commerciale di **216,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' COSTITUITO DA UNA CASA CIELO TERRA A TRE PIANI, IL PIANO SEMINTERRATO AD USO AUTORIMESSA DI CIRCA 100 MQ CON ACCESSO DA RAMPA ESTERNA, NON COLLEGATO FISICAMENTE AL PIANO TERRA SOVRASTANTE.

IL PIANO TERRA COMPOSTO DA CUCINA SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO UN BAGNO E UN RIPOSTIGLIO, CHE SVILUPPA CIRCA 93,5 MQ UTILI. LO STESSO E' COLLEGATO AL PIANO SOTTOTETTO DA UNA SCALA IN LEGNO.

AL PIANO SOTTOTETTO INSISTONO DEI LOCALI CHE POSSONO ESSERE UTILIZZATI COME SOFFITTA O MAGAZZINO, PERCHE' HANNO UNA ALTEZZA MEDIA INFERIORE A 240 CM, LATO NORD. ALTRI AMBIENTI POSTI VERSO IL LATO SUD, HANNO INVECE LE CARATTERISTICHE PER OTTENERE L'AGIBILITA' PER AMBIENTI DOVE E' CONSENTITA LA PERMANENZA DELLE PERSONE, IN QUANTO L'ALTEZZA MEDIA E' PARI A 270 CM. NEL PIANO PRIMO VI E' ANCHE LA PRESENZA DI UN BAGNO, DI UN TERRAZZO A TASCA VERSO IL LATO SUD E DI UN PICCOLO BALCONE VERSO IL LATO NORD.

LA COSTRUZIONE DI QUESTA VILLETTA MONOFAMILIARE RISALE AGLI ANNI 1989, LA STESSA E' STATA POI INTERESSATA DA UNA RISTRUTTURAZIONE NEL 2008, CHE NON SI E' COMPLETATA SOLAMENTE PER ALCUNE FINITURE FINALI INTERNE ED ESTERNE. LA STESSA ESTERNAMENTE E' FINITA CON MATTONE FACCIA VISTA TETTO A DUE FALDE COPERTO CON COPPI IN LATERIZIO ROSSO, STRUTTURA PORTANTE IN C. A., INFISSI CON VETROTERMICO IN PVC CON PERSIANE ESTERNE SEMPRE IN PVC, PORTONE D'INGRESSO IN ALLUMINIO BLINDATO. ESTERNAMENTE NON SONO COMPLETI I BALCONI DOVE MANCANO LE PAVIMENTAZIONI, LE RINGHIERE E LA SCALA DI ACCESSO CHE CONDUCE AL PORTONE D'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO.

LA VILLETTA SI TROVA ALL'INTERNO DI UNA CORTE ESCLUSIVA (SUB 9) DI 5.000 MQ CIRCA, TRATTASI DI UN BENE COMUNE NON CENSIBILE AD USO ESCLUSIVO DELLA VILLETTA OGGETTO DI ESECUZIONE E DI ALTRA VILLETTA DISTANTE DA QUESTA CIRCA 16 METRI. ALL'INTERNO DI QUESTA CORTE INSISTONO UNA QUARANTINA DI PIANTE DI ULIVO.

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

GLI INTERNI DEGLI APPARTAMENTI, SONO PAVIMENTATI LE PARETI TRATTATE CON INTONACO CIVILE, ALCUNE DI ESSE ANCHE TINTEGGIATE ALTRE NO, I BAGNI SONO PIASTRELLATI A 140 CM, MANCANO I SANITARI. L'IMPIANTO ELETTRICO NON E' STATO PORTATO A TERMINE COME ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI. QUINDI L'ABITAZIONE E' PRIVA DI ALLACCI. AL PIANO SOTTOTETTO, UNA PARTE DI SOFFITTO E' COPERTO CON TRAVETTI E ASSI IN LEGNO, E' LA PARTE DI SOFFITTO RICADENTE NEL TERRAZZO A TASCA, CHIUSO CON INFISSI IN PVC SCORREVOLI, CHE DEVE ESSERE RIPORTATO A TERRAZZO APERTO, COME SPIEGATO NELLA SEZIONE DEDICATA ALLE DIFFORMITA' EDILIZIE. QUINDI E' PREVISTO IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI SECONDO QUANTO LICENZIATO.

IL PIANO SEMINTERRATO (SUB 12) E' LEGATO AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO (SUB 6) SOVRASTANTI, DA VINCOLO PERTINENZIALE STIPULATO CON IL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE, CON IL QUALE SI STABILISCE CHE QUESTO SUB E' A SERVIZIO AUTORIMESSA DEL SUB SOVRASTANTE E NON ALIENABILE INDIPENDENTEMENTE L'UNO DALL'ALTRO. L'AUTORIMESSA, ALLA QUALE SI ACCEDE DA RAMPA ESTERNA, PRESENTA DUE GRANDI INGRESSI CHIUSI DA AVVOLGIBILI IN FERRO ED INFISSI A VETRI ALTI SULLE RESTANTI TRE PARETI. INVECE L'INTERNO E' RIMASTO AL GREZZO, QUINDI NON E' INTONACATO NE VI SONO PRESENTI PAVIMENTAZIONI, VI E' PERO' L'IMPIANTO ELETTRICO FUNZIONANTE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - TERRA - PRIMO SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 330 CM E 270 CM.Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 7 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 206,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA ELPIDIENSE SNC, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/05/1999 in atti dal 27/05/1999 DIVISIONE (n. F00677.1/1999)
- foglio 37 particella 7 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 95 mq, rendita 171,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ELPIDIENSE SCN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2009 Pratica n. AP0280792 in atti dal 01/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18515.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**216,85 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 255.309,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	**€. 255.000,00**

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

trova:

Data della valutazione: **24/01/2024**

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 05/07/2011 a firma di SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 20704/9746 di repertorio, trascritta il 07/07/2011 a FERMO ai nn. 5508/3381, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a TERRENI NON INTERESSATI DAL PIGNORAMENTO + IMMOBILI AL FOGLIO 37 PART 7 SUB 6 E 12.
ANNOTAZIONE N 893 DEL 24/10/2014 (INEFFICACIA PARZIALE) _ IL CTU ALLEGA NOTA 4 AL FASCICOLO TELEMATICO

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 **volontaria**, stipulata il 27/05/2009 a firma di VOCATURO CESARE ai nn. 8749/2867 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a FERMO ai nn. 1002/4585, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.
Importo ipoteca: 360.000.
La formalità è riferita solamente a AGLI IMMOBILI DEL FOGLIO 37, PART 7 SUB 6 E 12.
ANNOTAZIONE N. 1638 DEL 11/11/2010 _ EROGAZIONE A SALDO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/05/2013 a firma di TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. 334/2013 di repertorio, iscritta il 12/06/2013 a FERMO ai nn. 640/4233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .
Importo ipoteca: 250.000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/09/2013 a firma di TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. 1603 di repertorio, iscritta il 05/02/2014 a FERMO ai nn. 98/844, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

Importo ipoteca: 20.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/03/2015 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 779 di repertorio, trascritta il 07/05/2015 a FERMO ai nn. 2220/2992, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 23/04/2014 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 3147 di repertorio, trascritta il 16/06/2014 a FERMO ai nn. 4214/3088, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
IL CTU ALLEGA NOTA 7 AL FASCICOLO TELEMATICO

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, stipulata il 23/12/2008 a firma di VOCATURO CESARE ai nn. 8407/2648 di repertorio, trascritta il 19/01/2009 a FERMO ai nn. 240/395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI.
Con tale atto [redacted] dichiarano di vincolare il locale sito al PIANO SEMINTERRATO, meglio distinto al FOGLIO 37, Particella 7 SUB 12 a servizio e pertinenza dell'unità immobiliare riportata al FOGLIO 37, Particella 7 SUB 6. I parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge n. 122/1989, nella SUB 12, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da VINCOLO PERTINENZIALE, pena la nullità dell'atto di cessione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DIVISIONE A ROGITO (dal 28/01/2009), con atto stipulato il 28/01/2009 a firma di CESARE VOCATURO ai nn. 8493/2696 di repertorio, trascritto il 24/02/2009 a FERMO ai nn. 957/1511

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/10/1989 fino al 28/01/2009), con atto stipulato il 05/10/1989 a firma di GIAMPIERO DE CESARE ai nn. 5528/ di repertorio, trascritto il 10/10/1989 a FERMO ai nn. 4323

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 168/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI CASA COLONICA CON ANNESSO AGRICOLO, rilasciata il 01/12/1989 con il n. 2917 di protocollo.
VARIANTE 168-a/93 PROT. 8449 DEL 16/10/1993

CONCESSIONE IN SANATORIA - CONDONO **N. 29/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUMENTO DELLA VOLUMETRIA FABBRICATO PER MAGGIOR ALTEZZA PIANO TERRA, REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO, PIU' CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO PRIMO E TERRA, DA MAGAZZINO AD ABITAZIONE CON SERVIZI, rilasciata il 14/07/2000

PERMESSO A COSTRUIRE **N. 01/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE AD USO RESIDENZIALE E GARAGE, presentata il 05/01/2009 con il n. 8273/2009 di protocollo, rilasciata il 04/06/2009.
PER LAVORI DI PARZIALE DEMOLIZIONE DI UNA FALDA DI COPERTURA, MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO, REALIZZAZZIONE DEL SOLAIO E SCALE DEL PRIMO PIANO, INOLTRE ESTERNAMENTE E' PREVISTA LA REALIZZAZZIONE DI UNA SCALA CON SCIVOLO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona TA- TESSUTO AGRICOLO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 58 - LIMITE DI TUTELA ORIENTATA DEL CEMTRO STORICO, ART. 46C - AER 2000L. E’ considerato “Sistema agricolo” la parte del territorio comunale destinata all’esercizio dell’attività produttiva agricola (intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico complessivo), nella quale si applicano le prescrizioni, disposizioni e norme di cui alla LR 13/90. Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell’allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l’agriturismo. Prescrizioni specifiche E’ consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/21 e U7/3)). Per tali interventi, si applicano le modalità M2, M3 e M4 di cui al precedente art.12, nel caso si tratti di edifici di interesse storico di cui al precedente art. 50. Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento M5. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell’architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza, che ne preveda l’idonea sistemazione ambientale (alberature e arbusti) e l’inserimento paesaggistico nel contesto territoriale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

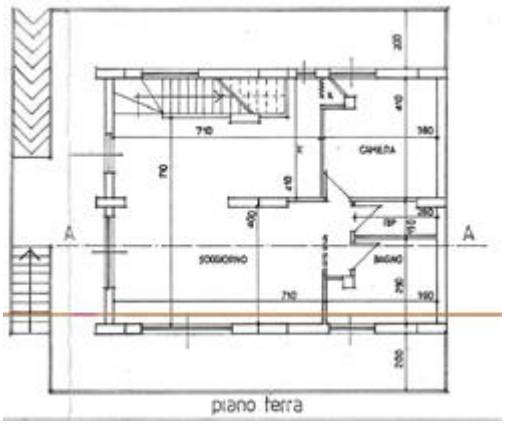
Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 TESTO UNICO EDILIZIA ART. 34)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Articolo 34 Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) _ FISCALIZZAZIONE DELL'ABUSO. Inoltre per quanto riguarda la chiusura, con infissi, del terrazzo a tasca, va considerato il ripristino dello stato dei luoghi. Questo comporta la rimozione degli infissi e la ricostruzione del muro con alloggiate le finestre, prima del terazzo. Come riportato nella planimetria del sottotetto licenziata.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Calcolo del COSTO DI PRODUZIONE per determinare l'AMMENDA spettante per le difformità prospettiche e la creazione del balcone di 9 mq lato nord : 15.000,00 € * 0,10 = 1.500,00 € * 2 = 3.000,00 €: €.3.000,00
- Ammenda per le difformità delle partizioni interne : €.1.000,00
- Diritti di segreteria : €.60,00
- Costo per la RIMOZIONE delle finestre scorrevoli dal terrazzo a tasca : 10,40 ml * 1m = 10,40 mq * 40 €7mq = 416,00 euro . Costo Piattaforma 1.000,00 euro: €.1.416,00
- Ricostruzione muro prima del terrazzo a tasca : 6,60 ml x 2,60 m = 17 mq * 150,00 €/mq = 2.550,00 € + Infissi in PVC 7,5 mq * 350€/mq = 2.625,00 € : €.5.175,00
- Costo per la pratica edilizia: €.3.500,00
- CALCOLO PER DETERMINARE LA FISCALIZZAZZIONE DELL'ABUSO RIGUARDO L'AUMENTO DI VOLUMETRIA CONFACENTE LA FALDA NORD: Costo di produzione 1.961,82 €/mq + coefficenti - vetustà = (2.030,48 € * 2,88 mq) * 2 : €.11.695,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI
Questa situazione è riferita solamente a PIANO PRIMO E SOTTOTETTO + PROSPETTI



PIANO TERRA LICENZIATO



SUL 108 mq
SUA 93.5 mq (scala inclusa)

PIANO TERRA RILEVATO

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

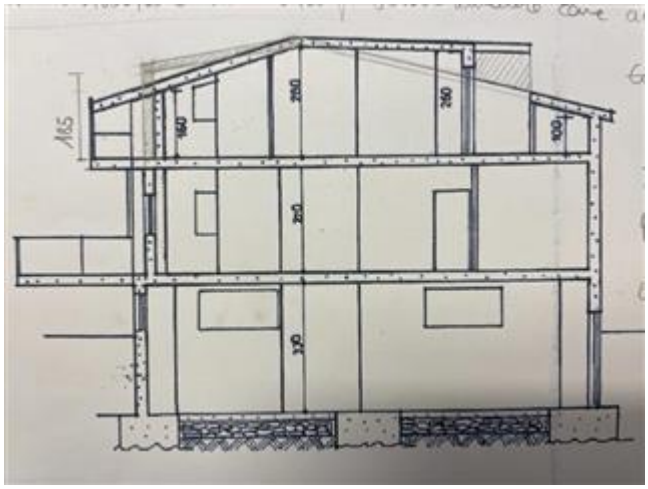


PIANO SOTTOTETTO LICENZIATO



SUL 80 mq
SUA 75 mq (scala esclusa)
balcone 9 mq

PIANO SOTTOTETTO RILEVATO



SEZIONE LICENZIATA E RILEVATA



DIFFORMITA' PROSPETTICA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverse partizioni interne al piano primo e sottotetto (normativa di riferimento: dichiarazione DOC.FA per aggiornamento planimetria catastale)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale: €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a piano primo e sottotetto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA ELPIDIENSE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SANT'ELPIDIO A MARE VIA ELPIDIENSE, della superficie commerciale di **216,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' COSTITUITO DA UNA CASA CIELO TERRA A TRE PIANI, IL PIANO SEMINTERRATO AD USO AUTORIMESSA DI CIRCA 100 MQ CON ACCESSO DA RAMPA ESTERNA, NON COLLEGATO FISICAMENTE AL PIANO TERRA SOVRASTANTE.

IL PIANO TERRA COMPOSTO DA CUCINA SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO UN BAGNO E UN RIPOSTIGLIO, CHE SVILUPPA CIRCA 93,5 MQ UTILI. LO STESSO E' COLLEGATO AL PIANO SOTTOTETTO DA UNA SCALA IN LEGNO.

AL PIANO SOTTOTETTO INSISTONO DEI LOCALI CHE POSSONO ESSERE UTILIZZATI COME SOFFITTA O MAGAZZINO, PERCHE' HANNO UNA ALTEZZA MEDIA INFERIORE A 240 CM, LATO NORD. ALTRI AMBIENTI POSTI VERSO IL LATO SUD, HANNO INVECE LE CARATTERISTICHE PER OTTENERE L'AGIBILITA' PER AMBIENTI DOVE E' CONSENTITA LA PERMANENZA DELLE PERSONE, IN QUANTO L'ALTEZZA MEDIA E' PARI A 270 CM. NEL PIANO PRIMO VI E' ANCHE LA PRESENZA DI UN BAGNO, DI UN TERRAZZO A TASCA VERSO IL LATO SUD E DI UN PICCOLO BALCONE VERSO IL LATO NORD.

LA COSTRUZIONE DI QUESTA VILLETTA MONOFAMILIARE RISALE AGLI ANNI 1989, LA STESSA E' STATA POI INTERESSATA DA UNA RISTRUTTURAZIONE NEL 2008, CHE NON SI E' COMPLETATA SOLAMENTE PER ALCUNE FINITURE FINALI INTERNE ED ESTERNE. LA STESSA ESTERNAMENTE E' FINITA CON MATTONE FACCIA VISTA TETTO A DUE FALDE COPERTO CON COPPI IN LATERIZIO ROSSO, STRUTTURA PORTANTE IN C. A., INFISSI CON VETROTERMICO IN PVC CON PERSIANE ESTERNE SEMPRE IN PVC, PORTONE D'INGRESSO IN ALLUMINIO BLINDATO. ESTERNAMENTE NON SONO COMPLETI I BALCONI DOVE MANCANO LE PAVIMENTAZIONI, LE RINGHIERE E LA SCALA DI ACCESSO CHE CONDUCE AL PORTONE D'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO.

LA VILLETTA SI TROVA ALL'INTERNO DI UNA CORTE ESCLUSIVA (SUB 9) DI 5.000 MQ CIRCA, TRATTASI DI UN BENE COMUNE NON CENSIBILE AD USO ESCLUSIVO DELLA VILLETTA OGGETTO DI ESECUZIONE E DI ALTRA VILLETTA DISTANTE DA QUESTA CIRCA 16 METRI. ALL'INTERNO DI QUESTA CORTE INSISTONO UNA QUARANTINA DI PIANTE DI ULIVO.

GLI INTERNI DEGLI APPARTAMENTI, SONO PAVIMENTATI LE PARETI TRATTATE CON INTONACO CIVILE, ALCUNE DI ESSE ANCHE TINTEGGIATE ALTRE NO, I BAGNI SONO PIASTRELLATI A 140 CM, MANCANO I SANITARI. L'IMPIANTO ELETTRICO NON E' STATO PORTATO A TERMINE COME ALTRI IMPIANTI

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

TECNOLOGICI. QUINDI L'ABITAZIONE E' PRIVA DI ALLACCI. AL PIANO SOTTOTETTO, UNA PARTE DI SOFFITTO E' COPERTO CON TRAVETTI E ASSI IN LEGNO, E' LA PARTE DI SOFFITTO RICADENTE NEL TERRAZZO A TASCA, CHIUSO CON INFISSI IN PVC SCORREVOLI, CHE DEVE ESSERE RIPORTATO A TERRAZZO APERTO, COME SPIEGATO NELLA SEZIONE DEDICATA ALLE DIFFORMITA' EDILIZIE. QUINDI E' PREVISTO IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI SECONDO QUANTO LICENZIATO.

IL PIANO SEMINTERRATO (SUB 12) E' LEGATO AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO (SUB 6) SOVRASTANTI, DA VINCOLO PERTINENZIALE STIPULATO CON IL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE, CON IL QUALE SI STABILISCE CHE QUESTO SUB E' A SERVIZIO AUTORIMESSA DEL SUB SOVRASTANTE E NON ALIENABILE INDIPENDENTEMENTE L'UNO DALL'ALTRO. L'AUTORIMESSA, ALLA QUALE SI ACCEDE DA RAMPA ESTERNA, PRESENTA DUE GRANDI INGRESSI CHIUSI DA AVVOLGIBILI IN FERRO ED INFISSI A VETRI ALTI SULLE RESTANTI TRE PARETI. INVECE L'INTERNO E' RIMASTO AL GREZZO, QUINDI NON E' INTONACATO NE VI SONO PRESENTI PAVIMENTAZIONI, VI E' PERO' L'IMPIANTO ELETTRICO FUNZIONANTE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - TERRA - PRIMO SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 330 CM E 270 CM.Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 7 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 206,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA ELPIDIENSE SNC, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/05/1999 in atti dal 27/05/1999 DIVISIONE (n. F00677.1/1999)
- foglio 37 particella 7 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 95 mq, rendita 171,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ELPIDIENSE SCN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2009 Pratica n. AP0280792 in atti dal 01/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18515.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 2008.

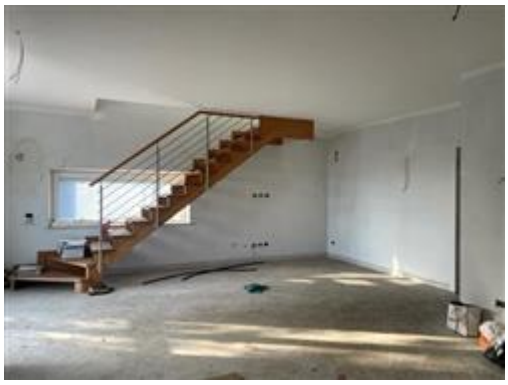




interno autorimessa

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf





interno piano terra



interno piano primo sottotetto



interno piano primo sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

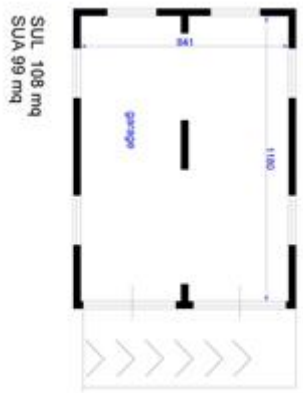
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

SUPERFICIE UTILE LORDA GARAGE SEMINTERRATO	108,00	x	50 %	=	54,00
SUPERFICIE UTILE LORDA PIANO TERRA	108,00	x	100 %	=	108,00
BALCONE PIANO TERRA	15,00	x	25 %	=	3,75
SUPERFICIE UTILE LORDA PIANO SOTTOTETTO CON H. MEDIA 270 CM	40,00	x	75 %	=	30,00
SUPERFICIE UTILE LORDA PIANO SOTTOTETTO CON H. MEDIA 235 CM	39,00	x	35 %	=	13,65
TERRAZZO A TASCA PIANO PRIMO SOTTOTETTO	13,00	x	40 %	=	5,20
BALCONE PIANO PRIMO SOTTOTETTO LATO NORD	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	**332,00**				**216,85**





SUL 108 mq
SUA 93.5 mq (scala inclusa)



SUL 80 mq
SUA 75 mq (scala esclusa)
balcone 9 mq



IN GIALLO LA CORTE COMUNE IN FUXSIA L'IMMOBILE

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf



IN GIALLO EVIDENZIATO L'IMMOBILE



ELABORATO PLANIMETRICO DELL'AREA URBANA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2024

Fonte di informazione: Rinaldelli Immobiliare

Descrizione: Proponiamo in vendita a Sant'Elpidio a Mare su zona collinare con vista mare, splendida villa su due livelli di circa 80 mq a piano su due livelli composta da: piano terra con ingresso su soggiorno con cucina abitabile, al piano superiore troviamo il

Indirizzo: strada Elpidiense 3490, 3490 - Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 698.000,00 pari a 1.551,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Rinaldelli Immobiliare

Descrizione: Casette d'Ete, su zona tranquilla e non isolata, casa indipendente su due livelli di grande metratura, composta da: piano terra con ampia zona giorno con doppia esposizione, cucina abitabile, disimpegno per accedere al bagno e ripostiglio, sottoscala

Indirizzo: via Carlo Pisacane s.n.c - Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.032,26 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

Data contratto/rilevazione: 20/01/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA PORTO SANT'ELPIDIO

Descrizione: proponiamo in vendita una casa bifamiliare in zona luce cretarola. L'immobile è così suddiviso: - scantinato al piano seminterrato - piano terra con soggiorno con cucina, bagno, corridoio e due camere di cui una grezza - piano primo composto da soggi

Indirizzo: strada Lungo Tenna Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 314

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 955,41 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2024

Fonte di informazione: IAD Italia

Descrizione: Siamo a Monteurano (FM) tra il centro e la campagna, dove la pace regna sovrana. L'immobile è situato in un contesto riservato e silenzioso con i principali servizi nelle immediate vicinanze. La proposta di vendita riguarda una soluzione indipendent

Indirizzo: via Adige Monte Urano

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.037,04 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA PORTO Fermo

Descrizione: In zona tranquilla, proponiamo villa bifamiliare con ampia corte e garage di 60mq. Il piano terra di circa 215mq comprende ampio soggiorno con uscita su veranda, cucina abitabile, camera matrimoniale con uscita sul balcone, due camere doppie e un'ult

Indirizzo: via della Verna Beato Giovanni, 1 - Fermo - Zona Cappuccini

Superfici principali e secondarie: 238

Superfici accessorie:

Prezzo: 243.000,00 pari a 1.021,01 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO COSTITUISCE UN INSIEME CHE IL CTU RITIENE OPPORTUNO MANTENERE RAGGRUPPATO IN UN UNICO CORPO, IN QUANTO ESSO COMPRENDE UNA UNITÀ RESIDENZIALE LEGATA DA VINCOLO PERTINENZIALE AD UN LOCALE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO AD USO AUTORIMESSA.

IL CTU NELLO STIMARE IL VALORE DEL LOTTO HA APPLICATO IL METODO COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO, CONSIDERANDO NELLA VALUTAZIONE DI COMPARAZIONE LO STATO MANUTENTIVO DEGLI IMMOBILI, LA QUALITÀ ARCHITETTONICA, L'UBICAZIONE, LA POSSIBILITÀ EDIFICATORIA, IL LIVELLO DI UTILIZZAZIONE E DI MANUTENZIONE DEI BENI E LA VITA

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

RESIDUA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.

NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICI DEI LOCALI PRINCIPALI E PERTINENZIALI. E' STATA POI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STIMA, SIA PER STATO MANUTENTIVO CHE PER LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E ZONA DI APPARTENENZA ECONOMICA.

INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI), IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/2 IN STATO CONSERVATIVO OTTIMO, IN ZONA PERIFERICA DI SANT'ELPIDIO A MARE , VA DA UN MINIMO DI 1.150,00 €/MQ AD UN MASSSIMO DI 1.500,00 €/MQ.

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DEL FABBRICATO; DELLA IMPORTANTE CORTE COMUNE AD ESSO LEGATO E DELLE OPERE NECESSARIE PER L'ULTIMAZIONE DELL'IMMOBILE, STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER I BENI IN OGGETTO SIA IL SEGUENTE: 1.300,00 €/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	216,85	x	1.300,00	=	**281.905,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 281.905,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 281.905,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E TIPOLOGICHE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE
NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SOCIO-ECONOMICHE ED URBANISTICHE, TIPOLOGICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA' INOLTRE CONTO, NELLA COMPARAZIONE, DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZI DELLE ENTRATE, OMI.

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE DI ASCOLI PICENO

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	villa singola	216,85	0,00	281.905,00	281.905,00
				281.905,00 €	**281.905,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.596,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 255.309,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 309,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 255.000,00**

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a SANT'ELPIDIO A MARE VIA ELPIDIENSE SCN, della superficie commerciale di **5.725,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO PARIA A 5.725 MQ È ESPOSTO A SUD, CON PENDENZE COMPRESE TRA IL 20% E IL 30%. L'APPEZZAMENTO NON PRESENTA PIANTE AD ALTO FUSTO E ATTUALMENTE È INCOLTO E IVESTITO DA ROVI. TROVASI QUINDI IN STATO DI ABBANDONO CHE RENDE DIFFICOLTOSO L'ACCESSO, LO STESSO È GARANTITO DALLA CORTE COMUNE CHE INTERESSA L'ABITAZIONE, DESCRITTA AL CORPO 1.

LE PARTICELLE 629-631 RIENTRANO NELL'AMBITO DI TUTELA ORIENTATA DEL CENTRO STORICO (ART.46C N.T.A.); LA PARTICELLA 631PORZIONE RICADE NELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE (ART.31 N.T.A.)

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 629 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 2615, reddito agrario 13,51 €, reddito dominicale 9,45 €, indirizzo catastale: VIA ELPIDIENSE SCN, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/03/2013 Pratica n. AP0033006 in atti dal 22/03/2013 presentato il 22/03/2013 (n. 33006.1/2013)
- foglio 37 particella 631 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 3110, reddito agrario 14,46 €, reddito dominicale 9,46 €, indirizzo catastale: VIA ELPIDIENSE SCN, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/03/2013 Pratica n. AP0033006 in atti dal 22/03/2013 presentato il 22/03/2013 (n. 33006.1/2013)

Presenta una forma regolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**5.725,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 11.450,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 11.450,00**

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

Data della valutazione: **24/01/2024**

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**, stipulata il 31/05/2013 a firma di TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. 334/2013 di repertorio, iscritta il 12/06/2013 a FERMO ai nn. 640/4233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .
Importo ipoteca: 250.000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/09/2013 a firma di TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. 1603 di repertorio, iscritta il 05/02/2014 a FERMO ai nn. 98/844, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 20.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/03/2015 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 779 di repertorio, trascritta il 07/05/2015 a FERMO ai nn. 2220/2992, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 27/03/2015 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 779 di repertorio, trascritta il 07/05/2015 a FERMO ai nn. 2220/2992, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DIVISIONE A ROGITO (dal 28/01/2009), con atto stipulato il 28/01/2009 a firma di CESARE VOCATURO ai nn. 8493/2696 di repertorio, trascritto il 24/02/2009 a FERMO ai nn. 957/1511

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/10/1989 fino al 28/01/2009), con atto stipulato il 05/10/1989 a firma di GIAMPIERO DE CESARE ai nn. 5528/ di repertorio, trascritto il 10/10/1989 a FERMO ai nn. 4323

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona TA- TESSUTO AGRICOLO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 58 - LIMITE DI TUTELA ORIENTATA DEL CEMTRO STORICO, ART. 46C - AER 2000L. E' considerato "Sistema agricolo" la parte del territorio comunale destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola (intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo), nella quale si applicano le prescrizioni, disposizioni e norme di cui alla LR 13/90. Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Prescrizioni specifiche E' consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/21 e U7/3)). Per tali interventi, si applicano le modalità M2, M3 e M4 di cui al precedente art.12, nel caso si tratti di edifici di interesse storico di cui al precedente art. 50. Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento M5. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza, che ne preveda l'idonea sistemazione ambientale (alberature e arbusti) e l'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale.

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

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 SANT'ELPIDIO A MARE VIA ELPIDIENSE SCN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE VIA ELPIDIENSE SCN, della superficie commerciale di **5.725,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO PARIA A 5.725 MQ È ESPOSTO A SUD, CON PENDENZE COMPRESE TRA IL 20% E IL 30%. L'APPEZZAMENTO NON PRESENTA PIANTE AD ALTO FUSTO E ATTUALMENTE È INCOLTO E IVESTITO DA ROVI. TROVASI QUINDI IN STATO DI ABBANDONO CHE RENDE DIFFICOLTOSO L'ACCESSO, LO STESSO È GARANTITO DALLA CORTE COMUNE CHE INTERESSA L'ABITAZIONE, DESCRITTA AL CORPO 1.

LE PARTICELLE 629-631 RIENTRANO NELL'AMBITO DI TUTELA ORIENTATA DEL CENTRO STORICO (ART.46C N.T.A.); LA PARTICELLA 631PORZIONE RICADE NELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE (ART.31 N.T.A.)

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 629 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 2615, reddito agrario 13,51 €, reddito dominicale 9,45 €, indirizzo catastale: VIA ELPIDIENSE SCN, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/03/2013 Pratica n. AP0033006 in atti dal 22/03/2013 presentato il 22/03/2013 (n. 33006.1/2013)
- foglio 37 particella 631 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 3110, reddito agrario 14,46 €, reddito dominicale 9,46 €, indirizzo catastale: VIA ELPIDIENSE SCN, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/03/2013 Pratica n. AP0033006 in atti dal 22/03/2013 presentato il 22/03/2013 (n. 33006.1/2013)

Presenta una forma regolareIl terreno

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf





IN AZZURRO PERIMETRO DEI TERRENI









DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	5.725,00	x	100 %	=	5.725,00
Totale:	**5.725,00**				**5.725,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2024

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: terreno agricolo sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), Strada Molino I, di superficie complessiva pari a 12.297 mq (ossia a Ha 12:75:97) di cui 11.025 mq a seminativo irriguo, 780 mq a seminativo, 62 mq a seminativo arboreo, 176 mq uliveto e

Indirizzo: Strada Molino 1, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 12297

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.490,00 pari a 2,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2024

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: endesi splendido terreno agricolo di 35.500 mq quasi totalmente pianeggiante, immerso nel verde, in posizione tranquilla e circondato dalla campagna. Offre 90 piante di ulivo, alberi da frutto (fico, melo, pero, melograno…) e 25 noci da legno. Si ven

Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

Superfici principali e secondarie: 35500

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 2,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2024

Fonte di informazione: ASTASY POINT

Descrizione: Vendita all'asta di terreni ubicati a Montegranaro in Via San Filippo Villa. I terreni hanno una superficie complessiva di 17.480 mq e sono liberi.

Indirizzo: via San Filippo Villa, snc snc, Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 17480

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.489,00 pari a 1,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2024

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: piena proprietà di un Terreno di 3.000 mq con quota di cabina elettrica sito a Monte Urano (FM), in Contrada Sant'Isidoro.

Indirizzo: Contrada Sant'Isidoro, Monte Urano

Superfici principali e secondarie: 3000

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.990,00 pari a 2,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2024

Fonte di informazione: Ricciardi Casa

Descrizione: Vendesi terreno agricolo di circa 14.000 mq. La posizione di facile raggiungibilità e l’ottima esposizione lo rendono adatto ad ogni tipo di coltivazione. Piante di ulivo presenti.

Indirizzo: Via Pertini Monte Urano

Superfici principali e secondarie: 14000

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 2,36 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/01/2024

Fonte di informazione: Re Casa

Descrizione: appezzamento di terreno agricolo nel Comune di Monte Urano, in provincia di Fermo. Fondo avente una superfice totale di 32.313 metri quadrati, posto in zona collinare con esposizione sud-est, facilmente accessibile da strada principale. Interesante r

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

Indirizzo: Monte Urano

Superfici principali e secondarie: 32000

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.500,00 pari a 2,27 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA STIMA DEL TERRENO AGRICOLO VIENE ESEGUITA SECONDO IL CRITERIO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO DIRETTO DI TIPO SINTETICO - PARAMETRICO. SI È INDIVIDUATO PERTANTO L'ELEMENTO DI CONFRONTO CON ALTRI BENI (METRO QUADRATO DI SUPERFICIE), SI È VERIFICATO IL VALORE MEDIO DELL'ELEMENTO DI CONFRONTO PER BENI SIMILI COMPRAVENDUTI RECENTEMENTE, I VAM (VALORI AGRICOLI MEDI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIOPER LA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO E, FATTE LE OPPORTUNE CONSIDERAZIONI, COME AD ESEMPIO DIMENSIONI, ACCESSIBILITÀ, ESPOSIZIONE, OROGRAFIA, UBICAZIONE, PARAMETRI RIPORTATI SUL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, SI È PROCEDUTO ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI.

E' RITENUTO OPPORTUNO ATTRIBUIRE A QUESTO TERRENO UN VALORE PARI A 2,00 €/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5.725,00	x	2,00	=	**11.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.725,00	0,00	11.450,00	11.450,00
				11.450,00 €	**11.450,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.450,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.450,00**

data 24/01/2024

il tecnico incaricato
Monia Ferroni

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 260605066ec77e4af76be6f05e1b24cf