TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n° 20/2021

C.T.U.
Geom. Fabrizio Salvi

Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

[redacted]

contro

[redacted]

Immobili ubicati in MONTEFORTINO (FM)

IMMOBILI :

1. **Terreno foglio 7 particella 110**
2. **Terreno foglio 7 particella 111**
3. **Terreno foglio 7 particella 112**
4. **Terreno foglio 7 particella 113**
5. **Terreno foglio 7 particella 114**
6. **Terreno foglio 19 particella 38**
7. **Terreno foglio 19 particella 42**
8. **Terreno foglio 19 particella 43**
9. **Terreno foglio 19 particella 44**
10. **Terreno foglio 19 particella 45**
11. **Terreno foglio 19 particella 46**
12. **Terreno foglio 19 particella 47**
13. **Terreno foglio 19 particella 102**
14. **Terreno foglio 19 particella 164**
15. **Terreno foglio 19 particella 182**
16. **Fabbricato Promisquo foglio 6 particella 301 sub 3**
17. **Terreno foglio 6 particella 302**
18. **Terreno foglio 6 particella 303**
19. **Terreno foglio 6 particella 391**
20. **Terreno foglio 6 particella 423**
21. **Terreno foglio 6 particella 425**
22. **Terreno foglio 6 particella 444**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Salvi residente a Montegallo (AP) in Frazione Fonditore n. 60, iscritto al Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno al n° 1016 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno al n. 202, con provvedimento del 21 Novembre 2022 è stato nominato CTU mezzo PEC alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

1. *Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.*

2. *Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile.*

3. *Stato di possesso.*

4. *Vincoli ed oneri giuridici.*

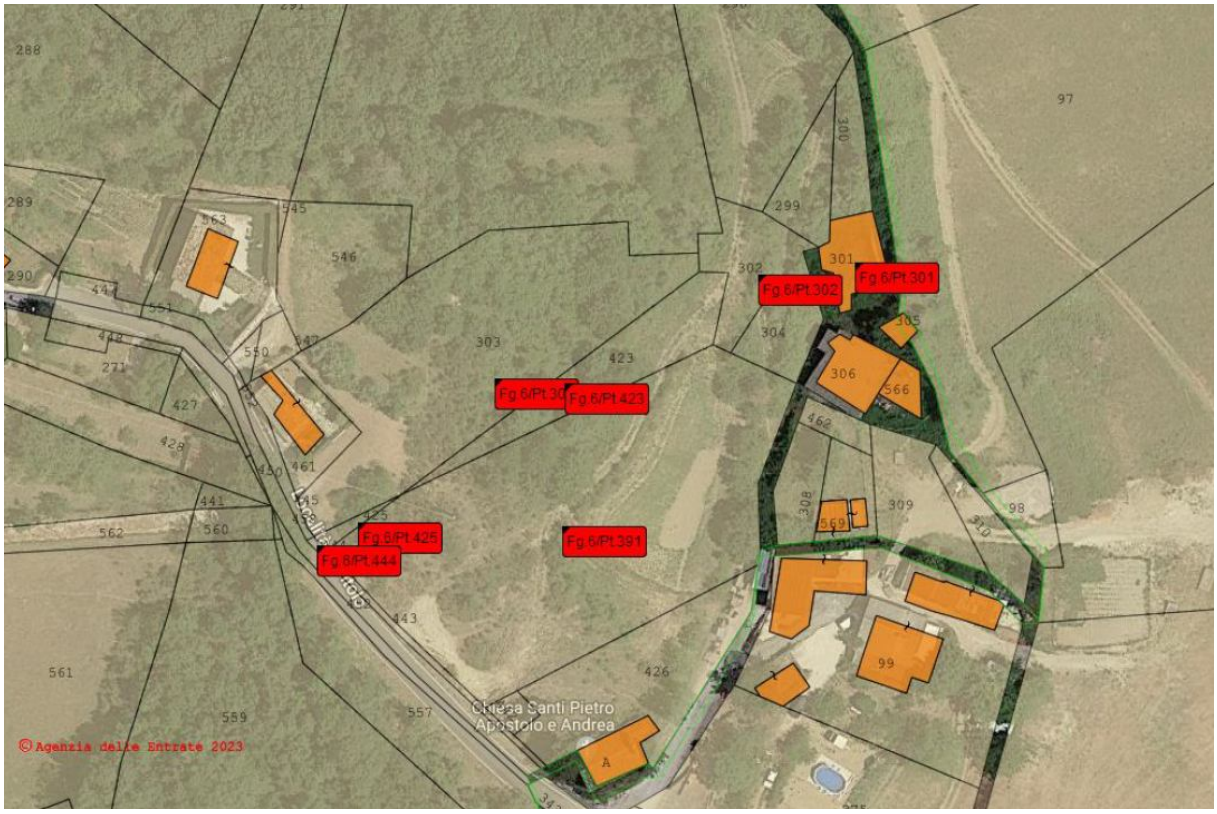
5. *Stima dell'immobile*

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a 30 giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 14/04/2023 ore 9.00.

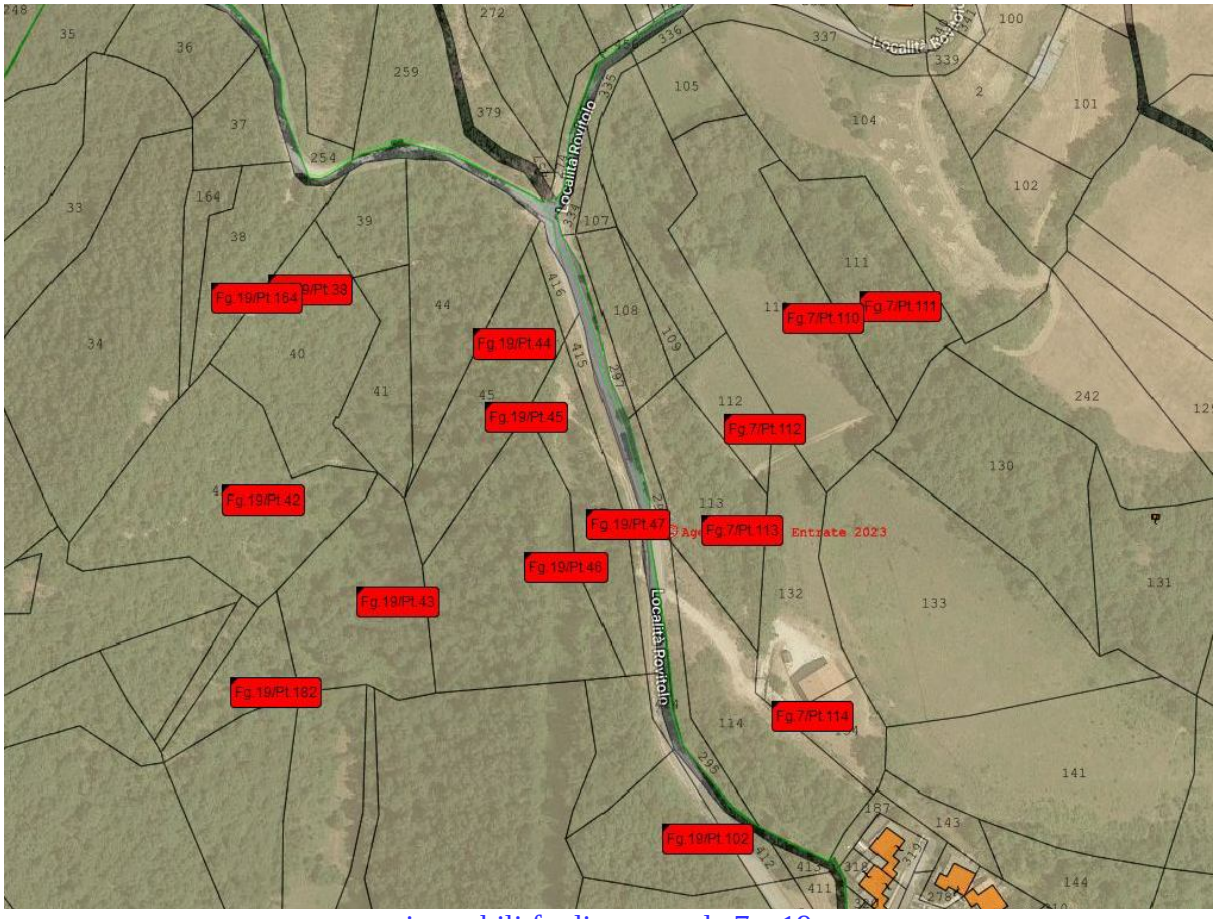
Il C.T.U. si è recato in MONTEFORTINO (FM) per visionare i terreni oggetto di stima per esecuzione immobiliare e per reperire documentazione inerente gli immobili da stimare.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamanti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

Cap 1 – Identificazione e descrizione del bene



immobili foglio catastale 6



immobili foglio catastale 7 e 19

Descrizione generale immobile:

Zona extra urbana del Comune di Montefortino nelle vicinanze della zona Rovitolo e Col Martese; Zona rispetto a Montefortino capoluogo decentrata e con la presenza di immobili sparsi o piccoli raggruppamenti di case di carattere residenziale e turistiche.
Gli immobili oggetto di stima si riferiscono esclusivamente da terreni che hanno carattere agricolo ed in parte edificabile per realizzazione di immobili turistici alberghieri oltre ad una porzione di fabbricato promisquo fatiscente e non facilmente individuabile per via della vegetazione presente.

Proprietà ed identificazione catastale:

Intera Proprietà

[redacted] Diritto di Proprietà per 1/1

Codice Fiscale [redacted]

Storia ipotecaria come da RELAZIONE NOTARILE Notaio Maria Pantaleone Balice:

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **30/03/2023**
Ora: **15:08:08**
Numero Pratica: **T264778/2023**
Pag: **1 - Segue**

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **30/03/2023**

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTEFORTINO (F509) provincia ASCOLI PICENO

Soggetto richiesto: [redacted]
Totali immobili: di catasto terreni 22

Immobile di catasto terreni - n.1

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **7** Particella **110**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,38 Lire 12.350**; agrario **Euro 6,38 Lire 12.350**
Superficie: **4.940 m²**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**
Partita: **2149**

Immobile di catasto terreni - n.2

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **7** Particella **111**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,63 Lire 5.094**; agrario **Euro 5,12 Lire 9.905**
Superficie: **2.830 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Partita: **2149**

Immobile di catasto terreni - n.3

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **7** Particella **112**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,91 Lire 1.764**; agrario **Euro 1,77 Lire 3.430**
Superficie: **980 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Partita: **2149**

Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **7** Particella **113**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,75 Lire 1.446**; agrario **Euro 0,62 Lire 1.205**
Superficie: **2.410 m²**
Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **1**
Partita: **2567**

Immobile di catasto terreni - n.5

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **7** Particella **114**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,91 Lire 5.625**; agrario **Euro 5,65 Lire 10.938**
Superficie: **3.125 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Partita: **2567**

Immobile di catasto terreni - n.6

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **19** Particella **38**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,38 Lire 732**; agrario **Euro 0,19 Lire 366**
Superficie: **1.830 m²**
Particella con qualità: **BOSCO ALTO** di classe **3**
Partita: **1474**

Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **19** Particella **42**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,00 Lire 1.932**; agrario **Euro 0,50 Lire 966**
Superficie: **4.830 m²**
Particella con qualità: **PASC CESPUG** di classe **1**
Partita: **1077**

Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **19** Particella **43**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,81 Lire 1.570**; agrario **Euro 2,59 Lire 5.024**
Superficie: **3.140 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **5**
Partita: **1077**

Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **19** Particella **44**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,77 Lire 1.500**; agrario **Euro 2,48 Lire 4.800**
Superficie: **3.000 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **5**
Partita: **2291**

Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **19** Particella **45**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,65 Lire 1.255**; agrario **Euro 2,07 Lire 4.016**
Superficie: **2.510 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **5**
Partita: **2567**

Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **19** Particella **46**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 7,05 Lire 13.650**; agrario **Euro 3,99 Lire 7.735**
Superficie: **4.550 m²**
Particella con qualità: **PRATO** di classe **1**
Partita: **2149**

Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **19** Particella **47**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,07 Lire 2.080**; agrario **Euro 2,15 Lire 4.160**
Superficie: **2.080 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**
Partita: **2567**

Immobile di catasto terreni - n.13

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **19** Particella **102**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,80 Lire 3.492**; agrario **Euro 3,51 Lire 6.790**
Superficie: **1.940 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Partita: **2567**

Immobile di catasto terreni - n.14

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **19** Particella **164**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,18 Lire 345**; agrario **Euro 0,57 Lire 1.104**
Superficie: **690 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **5**
Partita: **1474**

Immobile di catasto terreni - n.15

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **19** Particella **182**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,12 Lire 224**; agrario **Euro 0,06 Lire 112**
Superficie: **1.120 m²**
Particella con qualità: **PASC CESPUG** di classe **2**
Partita: **1077**

› Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 15 - totale righe intestati: 1

[redacted] Proprieta' per 1/1

› Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MONTEFORTINO (F509)
Numero immobili: **15** Reddito dominicale: **euro 27,41** Reddito agrario: **euro 37,65** Superficie: **39.975 m²**

Immobile di catasto terreni - n.16

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **6** Particella **301** Subalterno **3**
Particella con destinazione: **PORZ RUR FP**
Partita: **1077**

› Intestazione attuale dell'immobile n. 16 - totale righe intestati: 1

[redacted] Proprieta' per 1/1

› Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MONTEFORTINO (F509)
Numero immobili: **1**

Immobile di catasto terreni - n.17

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **6** Particella **302**
Superficie: **290 m²**
Particella con destinazione: **AREA RURALE**

Immobile di catasto terreni - n.18

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **6** Particella **303**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 4,42 Lire 8.550**; agrario **Euro 4,42 Lire 8.550**
Superficie: **1.900 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Immobile di catasto terreni - n.19

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **6** Particella **391**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,66**; agrario **Euro 5,18**
Superficie: **2.866 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Immobile di catasto terreni - n.20

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **6** Particella **423**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,02 Lire 1.980**; agrario **Euro 1,02 Lire 1.980**
Superficie: **440 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
Partita: **2567**

Intestazione attuale degli immobili dal n. 17 al n. 20 - totale righe intestati: 1

[redacted] Proprieta' per 1/1

Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MONTEFORTINO (F509)
Numero immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 8,10** Reddito agrario: **euro 10,62** Superficie: **5.496 m²**

Immobile di catasto terreni - n.21

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **6** Particella **425**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,03 Lire 54**; agrario **Euro 0,05 Lire 105**
Superficie: **30 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Partita: **33974**

Immobile di catasto terreni - n.22

Dati identificativi: Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)**
Foglio **6** Particella **444**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,01 Lire 18**; agrario **Euro 0,02 Lire 35**
Superficie: **10 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Partita: **33627**

Intestazione attuale degli immobili dal n. 21 al n. 22 - totale righe intestati: 1

[redacted] Proprieta' per 1/1

Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MONTEFORTINO (F509)
Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 0,04** Reddito agrario: **euro 0,07** Superficie: **40 m²**

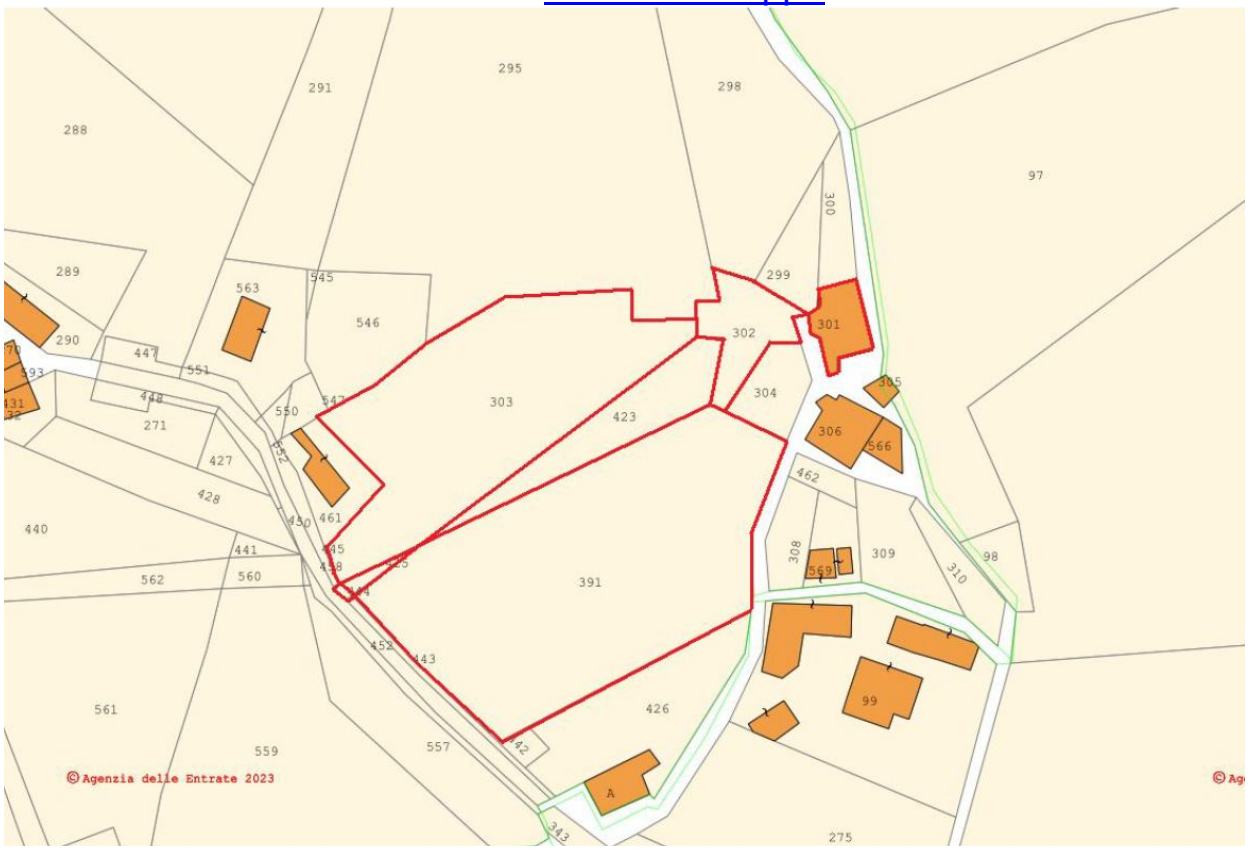
Totale generale

Catasto Terreni
Totale immobili: **22** Reddito dominicale: **euro 35,55** Reddito agrario: **euro 48,34** Superficie: **45.511 m²**

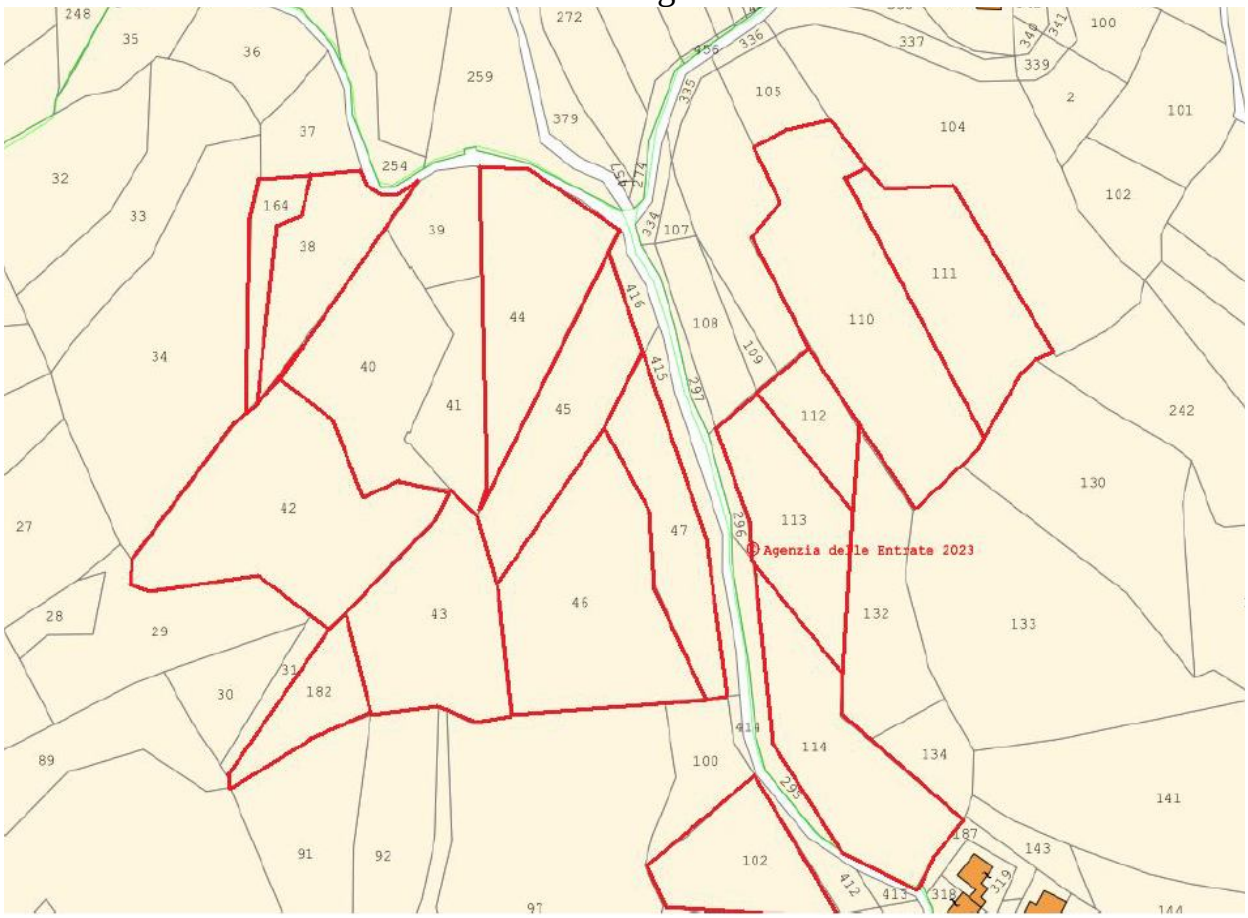
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 2,70

Estratti di mappa



foglio 6



foglio 19 e 7

Descrizione dettagliata dell’immobile:

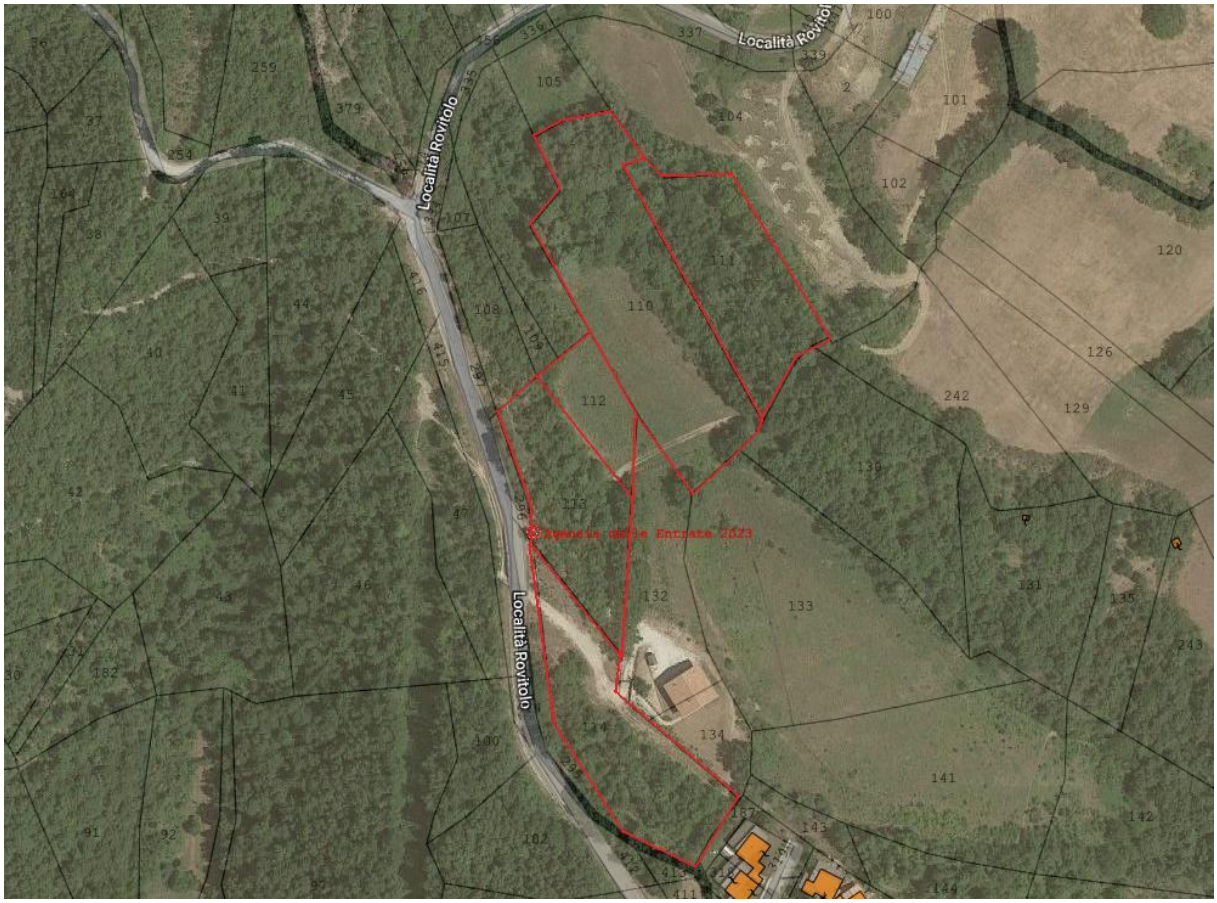
Terreni agricoli con presenza nel soprassuolo di vegetazione e in parte di alberi; Terreni edificalibili per la realizzazione di edifici di carattere turistico alberghiero con presenza nel soprassuolo di vegetazione e in parte alberi; Porzione di fabbricato rurale promisquo (rudere). L'accesso agli immobili avviene mediante strada Comunale con ottima facilità di accesso.



foglio 6



foglio19


Località Rovitolo
Località Rovitolo
Località Rovitolo
Agenzia delle Entrate 2023
foglio 7

Cap 2 - Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria

Comune di Montefortino, Prot. n. 0002433 del 05-04-2023 in partenza Cat. 6 Cl. 2

Comune di Montefortino

Provincia di Fermo

UFFICIO TECNICO

Esente imposta di bollo ai sensi dell'art. 48, comma 7, D.L. 189/2016 convertito in legge dalla L. 229/2016 e art.22, comma 0I.D.L. 32/2019 e s.m.i.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 13/2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Vista la richiesta di C.D.U. presentata dal Sig. Fabrizio Salvi nato in Germania il 16/06/1977, residente a Montegallo in frazione Fonditore, in qualità di consulente tecnico d'ufficio e sotto nomina del giudice dott. Simona D'Ottavi in data 31/03/2023 assunta al protocollo informatico del Comune di Montefortino al n. 2307;
Visto il Programma di Fabbricazione approvato con deliberazione della giunta regionale n. 854 del 17/04/1975;
Vista la variante al PdF adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 17/02/1985;
Visto l'art. 30, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001;
Visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000;

CERTIFICA

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE:

- che il terreno sito nel territorio del Comune di Montefortino, distinto in Catasto ai Fogli di Mappa:

- foglio di Mappa n. **19** con le particelle:
43, 42, 38, 44, 45, 164, 182;

- foglio di Mappa n. **6** con la particella:
391 (porzione), 444;

risultano avere la destinazione urbanistica e le norme urbanistiche attuative di seguito indicate:

-**Destinazione Urbanistica**: Zona **E – AGRICOLA**:

-Norme Attuative: Tale zona comprende le aree verdi destinate all' agricoltura.

Indice massimo di fabbricazione territoriale: 0,03 mc/mq., esclusi gli annessi necessari per la coltivazione e l'allevamento.

Caratteristiche di zona:

a) Altezza massima: m.7,50;

b) Distanza minima dai confini: m. 20,00;

per le distanze dal confine valgono le norme del Decreto Ministeriale del 1/4/1968.

Fabbricati di pubblica necessità, quali: cabine elettriche, alloggi cantonieri, ecc., rustici agricoli isolati ed industrie nocive (R.D. 27/7/1934 n° 1265, art. 216 -D.M. 12/7/1912) da installare in zona rurale, possono coprire un quarto dell' area pertinente.

- che il terreno sito nel territorio del Comune di Montefortino, distinto in Catasto ai Fogli di Mappa:

- foglio di Mappa n. **6** con le particelle:
425, 423, 303, 302, 301, 391 (porzione);

risulta avere la destinazione urbanistica e le norme urbanistiche attuative di seguito indicate:

-Destinazione Urbanistica: Zona **B2 – COMPLETAMENTO ESTENSIVA:**

In detta zona che comprende i centri abitati delle frazioni si può edificare con intervento edilizio diretto, oltre a quanto prescritto dalla normativa del regolamento edilizio vigente; dato il particolare interesse ambientale delle frazioni dovrà essere curato l' inserimento ambientale delle nuove costruzioni per quanto riguarda: i materiali di finitura esterna, il manto di copertura, la tipologia delle costruzioni, le altezze.

Indice massimo di fabbricazione fondiaria: 1.00 mc/mq.

Caratteristiche di zona :

a) Altezza massima: m.8,50: in ogni caso non può essere superiore a quella media degli edifici circostanti.
b) Distanza tra fabbricati: è prevista una distanza pari all' altezza del fabbricato più alto con distanza minima non inferiore in ogni caso a m. 10.00
c) Distanza dai confini: è prescritto un distacco minimo pari a metà dell' altezza del fabbricato, con un minimo di m. 5,00.
d) Distanza dalle strade: è prescritto un distacco minimo dalle strade di m. 3.00.
e) Parcheggio:devono essere riservati appositi spazi per il parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.
f) Volume massimo edificabile: mc. 1.500 sempre che non contrasti con la tipologia degli edifici circostanti.

Data la caratteristica spiccatamente agricola delle frazioni, per gli imprenditori agricoli a titolo principale è consentita l'edificazione nella zona di completamento B2 con cessione gratuita della concessione edilizia.

- che il terreno sito nel territorio del Comune di Montefortino, distinto in Catasto ai Fogli di Mappa:

- foglio di Mappa n. **19** con le particelle:
102, 47, 46;

- foglio di Mappa n. **7** con le particelle:
110, 111, 112, 113, 114 (porzione);

risulta avere la destinazione urbanistica e le norme urbanistiche attuative di seguito indicate:

-Destinazione Urbanistica: Zona **C6 – DI ESPANSIONE TURISTICA:**

Indice massimo di fabbricazione territoriale: 0,2 mc/mq.

In tali zone è consentita la realizzazione di unità di soggiorno temporaneo isolate o a schiera.
Nel Piano di Lottizzazione dovrà essere prevista l' ubicazione di:

-Attrezzature sportive e ricreative per il tempo libero
-Attrezzature di ristoro e commerciali
-Attrezzature culturali

Caratteristiche di zona:

a) Lunghezza massima della fabbrica: secondo quanto
b) Altezza massima: m. 4,00

Dovrà essere particolarmente curato l' inserimento delle nuove costruzioni nell' ambiente circostante evitando gli sbancamenti ed il taglio di alberature esistenti.

Il collegamento tra le nuove costruzioni e la viabilità principale dovrà avvenire tramite percorsi pedonali con esclusione della viabilità meccanizzata.

- che il terreno sito nel territorio del Comune di Montefortino, distinto in Catasto al Foglio di Mappa7 con la particella: **114 (porzione)**.

risulta avere la destinazione urbanistica e le norme urbanistiche attuative di seguito indicate:

-Destinazione Urbanistica: Zona **C6 – DI ESPANSIONE TURISTICA:**

Caratteristiche di zona:

a) Lunghezza massima della fabbrica: m.30,00
b) Altezza massima: m. 9,00
c) Distanza dalle strade: m. 7,50 nel rispetto del D.M. 2/4/68

In località Ambro la nuova costruzione prevista dovrà adeguarsi alle norme sulla protezione delle bellezze naturali (legge 29/6/1939 n° 1497)

LOCALITA' ROVITOLO-TREPONTI

Indice massimo di fabbricazione fondiario: 3,00 mc/mq.

In dette località gli alberghi assumeranno gli stessi caratteri edilizi della zona B1 e verranno realizzati esclusivamente sulle aree campite col simbolo A (albergo), delimitate e individuate nella zonizzazione.

ZONA B1 DI COMPLETAMENTO INTENSIVA

In detta zona si può edificare con intervento edilizio diretto a norma di quanto prescritto dalla normativa di regolamento edilizio vigente.

Indice massimo di fabbricazione fondiario 3mc/mq.

Caratteristiche di zona:

a) Lunghezza massima della fabbrica : m.40,00
b) Altezza massima : m.14,00
c) Distanza tra fabbricati: è prevista una distanza pari all' altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso a m. 10,00: i bow-windows rientrano nella

norma e fanno distanza

d) Distanza dei confini: è prescritto un distacco minimo pari a metà dell' altezza del fabbricato, con un minimo di m. 5,00
e) Distanza dalle strade : è previsto un distacco minimo dalle strade di m.3,00
f) Parcheggio: devono essere riservati appositi spazi per il parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione
g) Volume massimo edificabile: mc. 7.000
h) Lotto minimo: mq.500

Si rilascia in carta resa legale per gli usi di legge.

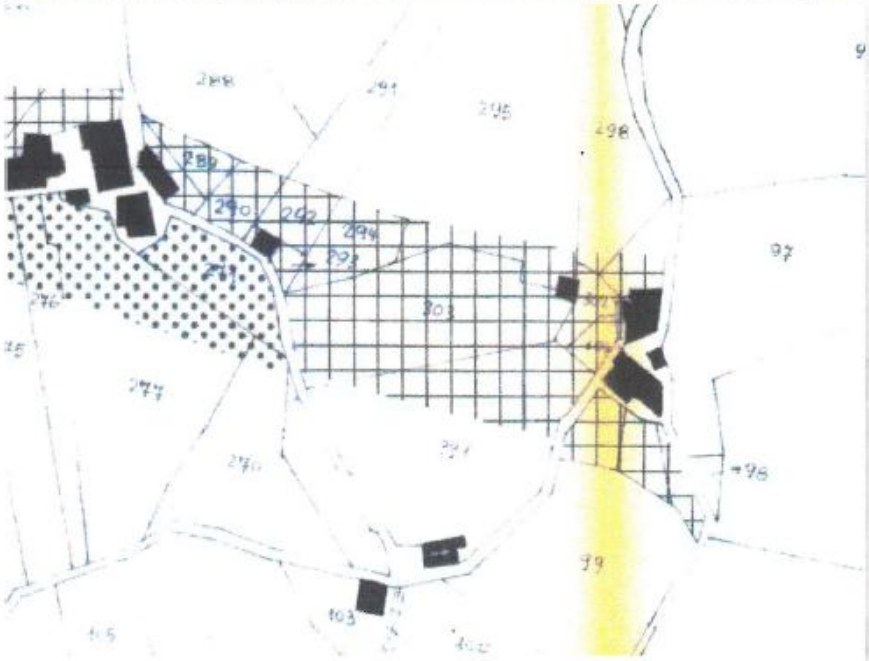
Montefortino, li 05/04/2023

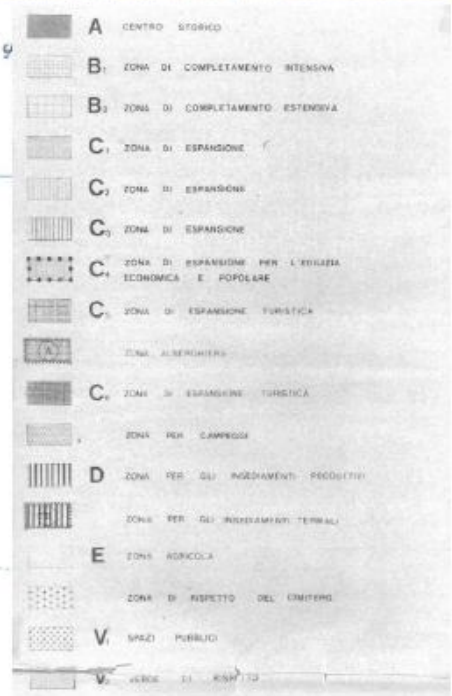
Funzionario Tecnico
Ing. Bevini Enrico

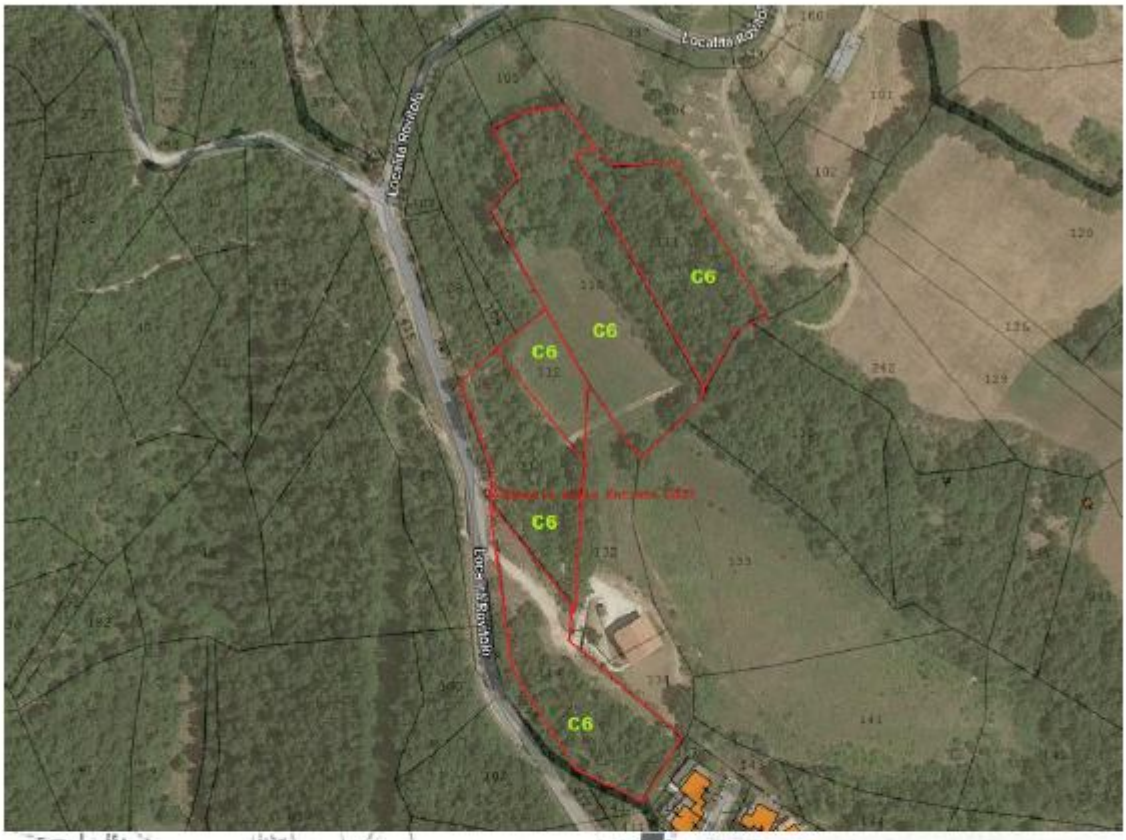
Il Responsabile del Settore Tecnico
Domenico Ciaffaroni

Individuazione immobili da piano di fabbricazione:

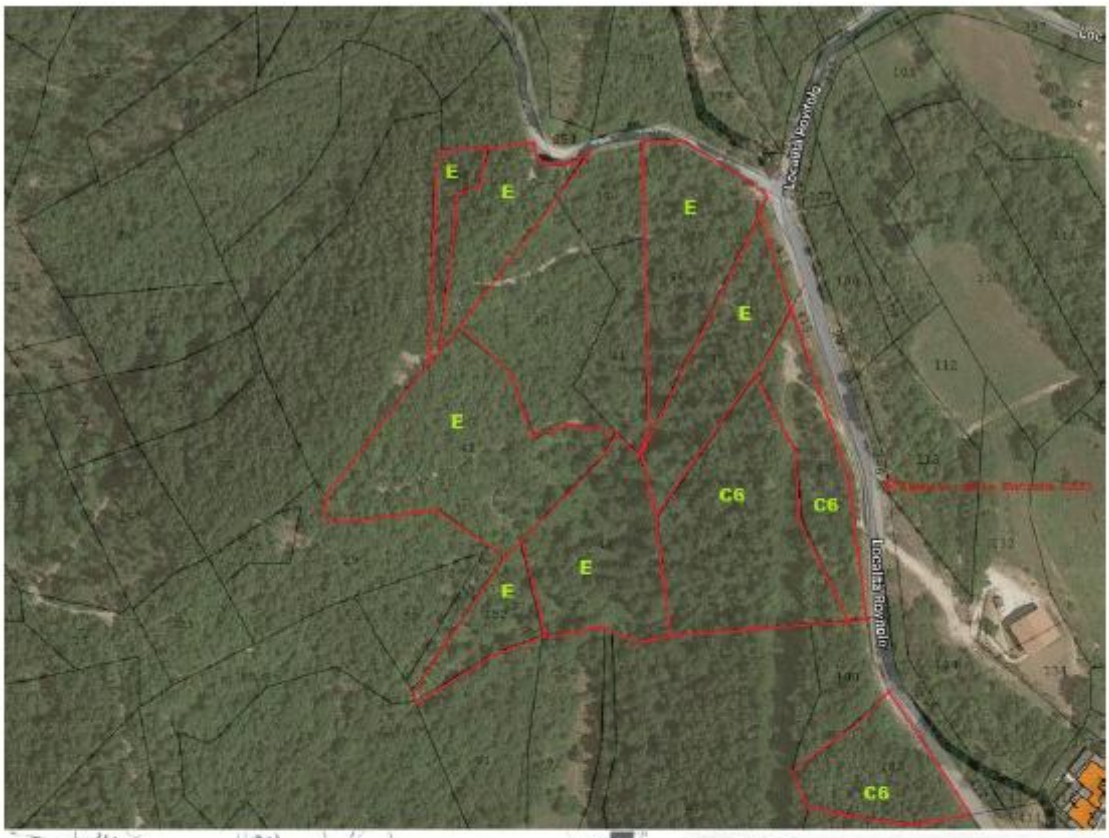




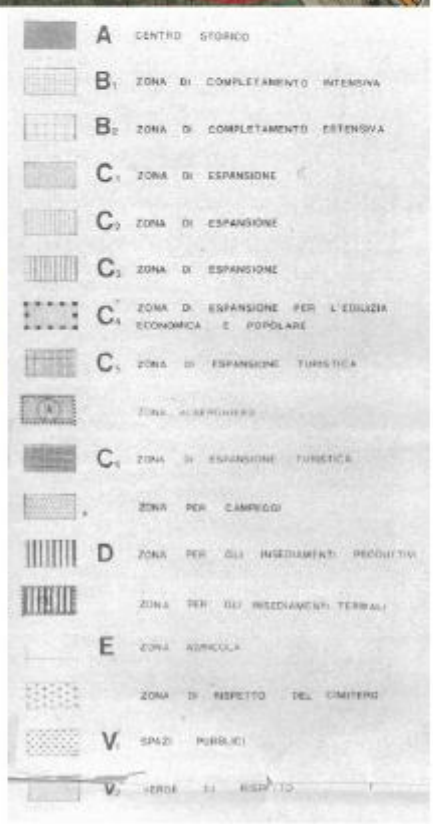



Località Rovinoli
Località Rovinoli
C6
C6
C6
C6
C6


A CENTRO STORICO
B1 ZONA DI COMPLETAMENTO INTENSIVA
B2 ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA
C1 ZONA DI ESPANSIONE
C2 ZONA DI ESPANSIONE
C3 ZONA DI ESPANSIONE
C4 ZONA DI ESPANSIONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
C5 ZONA DI ESPANSIONE TURISTICA
C6 ZONA DI ESPANSIONE TURISTICA
ZONA PER CAMPEGGI
D ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ZONA PER GLI INSEDIAMENTI TERMALI
E ZONA AGRICOLA
ZONA DI RISPETTO DEL CIMITERO
V SPAZI PUBBLICI


E
E
E
E
E
E
C6
C6
C6
Località Rovitolo
Località Rovitolo




A CENTRO STORICO
B1 ZONA DI COMPLETAMENTO INTENSIVA
B2 ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA
C1 ZONA DI ESPANSIONE
C2 ZONA DI ESPANSIONE
C3 ZONA DI ESPANSIONE
C4 ZONA DI ESPANSIONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
C5 ZONA DI ESPANSIONE TURISTICA
C6 ZONA DI ESPANSIONE TURISTICA
ZONA PER CAMPEGGI
D ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ZONA PER GLI INSEDIAMENTI TERMALI
E ZONA AGRICOLA
ZONA DI RISPETTO DEL CIMITERO
V1 SPAZI PUBBLICI

Cap 3 – Stato di possesso

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi e inutilizzati.

Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:
non risultano presenti domande giudiziali e sequestri
Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:
non risultano
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:
non risultano
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
non risultano
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
non risultano

- Valore della Controversia [redacted]
- creditore: [redacted]
- Debitore: [redacted]
- Decreto ingiuntivo n. [redacted]

Difformità catastali:
Non vi sono difformità catastali. Gli immobili risultano essere terreni.

Cap 5 – Stima dell'immobile

5.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuarne l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.
Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:
Stima secondo le indicazioni di mercato per i terreni agricoli e metodo di trasformazione per i terreni di carattere turistico alberghiero e residenziale.
Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

5.2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

5.3 – Stima dell'immobile

Consistenza

n.	Individuazione catastale	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale m^2	Coefficiente di ragguaglio
1	Foglio 7 part. 110	Zona C6 di Espansione Turistica	4.940	100 %
	Foglio 7 part. 111	Zona C6 di Espansione Turistica	2.830	100 %
3	Foglio 7 part. 112	Zona C6 di Espansione Turistica	980	100 %
4	Foglio 7 part. 113	Zona C6 di Espansione Turistica	2.410	100 %
5	Foglio 7 part. 114 Foglio 7 part. 114	Zona C6 di Espansione Turistica Zona Alberghiera	3.125	100 % 100%
6	Foglio 19 part. 38	agricolo	1.830	100 %
7	Foglio 19 part. 42	agricolo	4.830	100 %
8	Foglio 19 part. 43	agricolo	3.140	100 %
9	Foglio 19 part. 44	agricolo	3.000	100 %
10	Foglio 19 part. 45	agricolo	2.510	100 %
11	Foglio 19 part. 46	Zona C6 di Espansione Turistica	4.550	100 %
12	Foglio 19 part. 47	Zona C6 di Espansione Turistica	2.080	100 %
13	Foglio 19 part. 102	Zona C6 espanzione turistica	1.940	100 %
14	Foglio 19 part. 164	agricolo	690	100 %
15	Foglio 19 part. 182	agricolo	1.120	100 %
16	Foglio 6 part. 301 sub 3	B2 completamento	140	100 %
17	Foglio 6 part. 302	B2 completamento	290	100 %
18	Foglio 6 part. 303	B2 completamento	1.900	100 %
19	Foglio 6 part. 391 Foglio 6 part. 391	Agricolo B2 completamento	1.526 1.340	100 %
20	Foglio 6 part. 423	B2 completamento	440	100 %
21	Foglio 6 part. 425	B2 completamento	30	100 %
22	Foglio 6 part. 444	agricolo	10	100 %

Totale superficie agricola : Mq 18.656

Totale superficie C6 Espanzione turistica: Mq 22.855

Totale superficie B2 Completamento: Mq 4.140

Valutazione immobiliare OMI (osservatorio del mercato immobiliare)

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2022 – Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTEFORTINO

Fascia/zona: Suburbana/COLMALTESE

Codice zona: E1

Microzona: 1

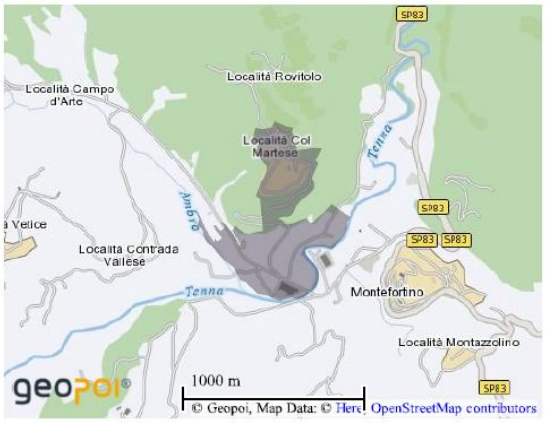
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	0	0	L			L
Negozi	Normale	0	0	L			L

Stampa Legenda



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2022 – Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTEFORTINO

Fascia/zona: Suburbana/COLMALTESE

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	0	0	L			L
Abitazioni civili	Normale	0	0	L			L
Abitazioni di tipo economico	Normale	0	0	L			L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	0	0	L			L
Autorimesse	Normale	0	0	L			L
Box	Normale	0	0	L			L
Posti auto coperti	Normale	0	0	L			L
Posti auto scoperti	Normale	0	0	L			L
Ville e Villini	Normale	0	0	L			L
Ville e Villini	Ottimo	0	0	L			L

Stampa Legenda



Indagini e ricerche di mercato vendita terreni agricoli:

terreni di carattere agricolo	min € / m^2	max € / m^2
	1.50	3,00

Valore unitario applicabile € 2.00/Mq

Costo di realizzazione immobili residenziali / alberghieri :

Costo di realizzazione € 1.200 / Mq (come da tabella):

Residenziale nuovo

Nota metodologica

Localizzazione opera

Provincia: Ascoli Piceno

Comune: Montefortino

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia

- ○ Monofamiliare isolata
- ○ Bifamiliare
- ○ Casa a schiera
- ◉ Palazzina plurifamiliare

2. Tipologia costruttiva

- ◉ Cemento armato
- ○ Muratura portante

☐ Presenza ascensore

3. Rendimento energetico

- ○ Basso
- ◉ Medio
- ○ Alto
- ○ Massimo

4. Qualità finiture

- ○ Economica
- ◉ Media
- ○ Migliore

5. Numero piani

- ◉ Un piano
- ○ Due piani
- ○ Tre piani e oltre

6. Seminterrato

- ○ Presente ed abitabile
- ○ Presente e non abitabile
- ◉ Non presente

7. Sottotetto

- ○ Presente ed abitabile
- ○ Presente e non abitabile
- ◉ Non presente

8. Accessibilità cantiere

- ◉ Normale
- ○ Penalizzante
- ○ Molto penalizzante

Inserimento delle caratteristiche costruttive

	Superficie totale lorda
Residenziale	2200 mq
Terrazze logge e balconi	0 mq
Superficie coperta	2200 mq

Superficie totale 2,200,00 mq

Superficie parametrica 2,200,00 mq

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	**1,236,41**	€/mq
Costo complessivo	**2.720.105,24**	€

di cui			*Quota*
Edilizia	1,401,543,33	€	51,53%
Strutture	1,015,182,76	€	37,32%
Impianti elettrici	149,726,79	€	5,50%
Altri impianti	153,652,37	€	5,65%

Indagini di mercato immobili residenziali:

Villa in Vendita — **€ 240.000**

Via Santa Lucia 63858, Montefortino (FM) — **Riferimento: 29082**

Zone: Centro





Locali: 5
Riscaldamento: Autonomo
Piano: 1
Giardino: Privato

Bagni: 1
Cucina: Abitabile
Totale piani: 3
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 145 m²
Balcone: Sì
Posti Auto: 2

Classe energetica G EP globale non rinnovabile: 199,90 kWh/m² anno

Descrizione: AFFACCIO SUI SIBILLINI, ARIA NITIDA, AUTONOMIA, SOLIDITA': a Santa Lucia in Consilvano, nel comune di Montefortino, deliziosa abitazione disposta su tre livelli: il piano terra, di complessivi mq 145, è composto da ingresso su disimpegno, ampio e luminoso soggiorno, tre camere da letto, due bagni, esternamente vi è una loggia di mq 16 circa ed un balcone di mq 6, la scala interna ci conduce al primo piano mansardato...

Rustico - Casale in Vendita — **€ 230.000**

Montefortino (FM) — **Riferimento: 11513 - 74**





Locali: 5
Cucina: Angolo cottura
Totale piani: 1
Arredamento: Non Arredato

Bagni: 1
Terrazzo: Sì
Giardino: Comune

Superficie: 160 m²
Piano: 1
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica G Indice prestazione energetica: 219,80 kWh/m² anno

Descrizione: Casale "Il Pianoro dell'artista" vendesi a Montefortino, Fermo, Marche, Italia. In posizione altamente panoramica, con vista monti e lago è in vendita bellissima casa in pietra ben lavorata ed ottimamente ricostruita. La proprietà è disposta su due livelli, uno seminterrato dove sono state realizzate tre camere, un bagno e un magazzino con accesso al garage in corso di realizzazione ed un piano terra dove è stato...

Villa in Vendita **€ 100.000**

Località Rovitolo 63858, Montefortino (FM) **Riferimento: 140-7893**

Zone: Colmartese





Locali: 4
Riscaldamento: Autonomo
Totale piani: 1
Arredamento: Parzialmente Arredato

Bagni: 1
Cucina: Cucinotto
Giardino: Privato

Superficie: 100 m²
Piano: Piano terra
Stato: Buono / Abitabile

Descrizione: Montefortino, nel villaggio di Colmartese, proponiamo in vendita villino con terreno tutto al piano terra. La casa è composta da 2 camere da letto, 1 studio, 1 bagno, un ampio soggiorno con camino e cucinotto e uno sgabuzzino. Per complessivi mq 85. All'esterno un grande portico (mq 25) e il giardino (mq 600) Il villino è inserito in villaggio turistico con diversi villini, una piscina semiolimpionica (25mq),...

Rispetto ai comparabili reperiti si applica una valore unitario di € 1.800/mq in considerazione che gli immobili da edificare sui terreni oggetti di stima sono nuovi rispetto al comparabile massimo di vendita pari ad € 1650 / Mq.

Valutazione di mercato terreni agricoli:

18.656 m^2 x 2,00 € / m^2 = 37.312,00 euro

Valore di stima (cifra tonda) **37.000,00 euro**

Valutazione di mercato terreni residenziali e turistici:

Società: ALFA DUE srl

Immobile: Terreni edificabili in Montefortino località Rovitolo Col Martese

Note	Dettagli	mq	€/mq	€	%
Dati della proprietà		45651			
Dati di progetto S.U.L.	zona agricola	0			
	espansione turistica	1523			
	completamento	690			
	Totale	2213		superficie edificabile rispetto all'indice di edificabilità	

Costi	Costi Edilizi				
	Dettagli	mq	€/mq	€	%
	Costi di Demolizione			€ 0,00	
	Costi di Bonifica			€ 0,00	
	Totale			€ 0,00	
	Costi di Realizzazione				
	zona agricola	0	€ 1.200,00	€ 0,00	
	espansione turistica	1523	€ 1.200,00	€ 1.827.600,00	
	completamento	690	€ 1.200,00	€ 828.000,00	
	Totale			€ 2.655.600,00	
	Totale Costi Edilizi			€ 2.655.600,00	

Costi Procedurali & di Gestione Cantiere			
Dettagli		€	%
Opere Di urbanizzazione	dei costi	€ 132.780,00	5,0%
Oneri Urbanizzazione + CCC	dei costi	€ 132.780,00	5,0%
Oneri Professionali (Prog. & D.L)	dei costi	€ 132.780,00	5,0%
Imprevisti	dei costi	€ 53.112,00	2,0%
Agenzia	dei ricavi	€ 0,00	0,0%
Utile Impresa	dei ricavi	€ 597.510,00	15,0%
Totale Costi Procedurali		€ 1.048.962,00	
Totale Costi di Sviluppo		€ 3.704.562,00	

Ricavi	Ricavi da Vendita				
	Dettagli	mq	€/mq	€	%
	zona agricola	0	€ 0,00	€ 0,00	
	espansione turistica	1523	€ 1.800,00	€ 2.741.400,00	
	completamento	690	€ 1.800,00	€ 1.242.000,00	
	Totale Ricavi			€ 3.983.400,00	

Totale Ricavi	€ 3.983.400,00
Totale Costi di Sviluppo	€ 3.704.562,00
Valore di Mercato Totale del Terreno	€ 278.838,00

Valore di stima (cifra tonda) **<u>279.000,00 euro</u>**

5.4 – Valore di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che le unità immobiliari in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 316.000,00 euro.
Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %.

300.000,00 euro

Allegati

1. CDU E INDIVIDUAZIONE TERRENI RISPETTO PIANO DI FABBRICAZIONE.
2. COMPARABILI RESIDENZIALE.
3. VISURE CATASTALI
4. OMI E METODI DI VALUTAZIONE

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualisiasi chiarimento.

Ascoli Piceno, li 05/04/2023

Geom. Fabrizio Salvi

