

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n.78/09

G.E. Dott. Lauro Mogetta.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto, Arch. Pierpaolo Pieromaldi, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Ancona al n.913 sez. A, con studio in Ancona, via Asiago 3, nominato C.T.U. nell'esecuzione suindicata, veniva convocato il giorno 7/4/2010 per prestare il giuramento di rito e per rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E.:

1. *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:*
 - a. *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;*
2. *REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
 - 2a *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti*



comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

2b una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro oltre le caratteristiche specifiche del bene(quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa l'indicazione dell' impiantistica ecc...)

Le caratteristiche generali del condominio o il complesso di cui fa parte il lotto

Le superfici, altezze ed eventuali volumi

Lo stato di manutenzione e conservazione

L'ubicazione economica

Ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuno ed utile fornire per completezza della descrizione della perizia

2c Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali, (es posti auto comuni, giardino ecc..)

2d Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi, se urbanisticamente regolari provveda alla denuncia di variazione all' Agenzia del territorio, se ritenuto necessario per procedere alla vendita, previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi (per poter effettuare la vendita dell' immobile con regolarizzata situazione catastale)

2e lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta



integrazione della indagine senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

2f In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo ne contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc..) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti)

2g I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2g1 Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

*atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

2g2 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2g3 Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

Difformità urbanistico-edilizie

Difformità Catastali





L'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2h Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

I millesimi condominiali del lotto periziato

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali cause in corso

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

2i La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;

2l proceda alla stima sulla base delle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica, e dato come sopra riporti in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto altresì di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione, quali vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia





per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi;

2m Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione oltre che dell'intero lotto anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima un fascicolo degli allegati contenente almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, nonché la restante documentazione necessaria integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

allegghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)

4. DEPOSITI la perizia oltre una copia depurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03 oltre l'originale, più floppy disk per la pubblicazione telematica secondo la normativa in materia di privacy

5. INVII copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti come rappresentati e al debitore anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo

6. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;





7. *SOSPENDE* le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
8. *RIFERISCA* immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
9. *FORMULI* tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito in data 7/4/2010

Dopo un accurato esame della documentazione agli atti acquisiva presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio di Ancona la documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento e più precisamente, così come indicato nell'avviso di istanza di vendita immobiliare in data 20/4/2009 promosso da

Catasto	Foglio	mappale	sub
FABBRICATI	124	65	1-2-3-4
TERRENI	124	62	
TERRENI	124	344	
FABBRICATI	64	383	15
TERRENI	64	541	
FABBRICATI	64	383	12
FABBRICATI	125	24	
TERRENI	125	24	
TERRENI	115	101-104	
TERRENI	117	79-209	
TERRENI	125	82-83-84-85	
TERRENI	115	80	
TERRENI	116	94	
TERRENI	124	259-260	





TERRENI	125	86-187
TERRENI	125	36
TERRENI	115	121
TERRENI	124	26-29-30-246
TERRENI	125	355
TERRENI	125	234
TERRENI	115	9-17-18-96-102-105
TERRENI	116	171
TERRENI	117	112-113-118-119-213
TERRENI	124	283-284

Riscontrava altresì la corrispondenza tra le risultanze catastali ed i beni oggetto dell' istanza di vendita.

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Con Raccomandata A.R. in data 22/5/09, il sottoscritto comunicava alle parti che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 12/5/2010.

Il CTU, si recava presso i competenti uffici comunali al fine di acquisire la documentazione necessaria e tutte le informazioni utili e iniziava quindi il sopralluogo sugli immobili, accompagnato dal proprietario esecutato, eseguendo riscontri tra la situazione attuale e quanto riportato sulle mappe catastali, e rilievi fotografici e acquisendo informazioni dall' esecutato.

Essendo venuto a conoscenza da questi di un procedimento di fallimento, prendeva contatto con il curatore fallimentare per acquisire l'estratto di sentenza dichiarativa di fallimento.

Avendo inoltre, in seguito ai sopralluoghi effettuati, riscontrato difformità tra la situazione attuale e quella catastale e riscontrando altresì irregolarità urbanistiche, presentava in data 9/6/2010 istanza al GE per avere disposizioni se procedere o meno nella perizia in presenza



del fallimento e come procedere in presenza delle riscontrate difformità, provvedendo nel contempo a sospendere la perizia in attesa delle decisioni del GE. La risposta all' istanza veniva notificata a mezzo fax al CTU in data 18/8/2010. In tale risposta il GE non autorizzava la sospensione della perizia confermando la comparizione delle parti e del CTU all' udienza del 3 Nov. 2010. A seguito di tale decisione il CTU riprendeva tempestivamente le operazioni peritali informando le parti in data 24/8/2010 a mezzo fax e posta elettronica e fissando un nuovo sopralluogo in data 31/8/2010 e uno successivo in data 7/9/2010. Viene allegato il relativo verbale.

Criteri seguiti per la stima

La stima dei terreni viene effettuata principalmente con il metodo sintetico –comparativo facendo riferimento sia ai prezzi di transazioni immobiliari similari nella zona, per quanto possibile, in considerazione del limitato numero di compravendite avvenute recentemente e ai valori agricoli medi per l'anno 2010 secondo le tabelle della Commissione espropri della Provincia di Ancona per la regione agraria 2, “Montagna Esino e Sentino” approvati con delibera della Giunta Provinciale n. 55 del 4/2/2010.

Per le aree fabbricabili, si è fatto anche riferimento ai valori delle aree indicate dal Comune ai fini ICI.

Si sono poi considerate percentuali di riduzione per difficile accesso o particolari posizioni del terreno.

Per gli edifici si è ugualmente utilizzato il metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi al mq desunti sia dai dati OMI che quelli pubblicati dal “Consulente Immobiliare” pubblicazione specializzata edita dal “Il Sole 24 ore”, sia da informazioni assunte direttamente in loco.

E' stata altresì considerata una riduzione del valore pari al 40% per i beni con quota indivisa, data la difficile vendibilità degli stessi.



Il CTU ritiene quindi necessario suddividere i beni in più lotti, in considerazione dell'ubicazione, della tipologia, e della quota di proprietà, al fine di facilitare la vendita, come di seguito precisato:

Lotto 1
catasto fabbricati ; Foglio 125; mappale 24;
catasto terreni ; Foglio 125 ; mappale 24
catasto terreni Foglio 125 mappale 355

Lotto 2
catasto terreni ; Foglio 125 ; mappali 82,83,84,85

Lotto 3
catasto terreni ; Foglio 125 ; mappale 36

Lotto 4
catasto terreni ; Foglio 124 ; mappale 62, 344
catasto fabbricati; Foglio 124; mappale 65; sub 1,2,3,4

Lotto 5
catasto terreni ; Foglio 124 ; mappale 259

Lotto 6
catasto terreni ; Foglio 124 ; mappale 260

Lotto 7
catasto terreni ; Foglio 124 ; mappale 26, 29, 30, 246

Lotto 8
catasto terreni ; Foglio 124 ; mappale 284, 283

Lotto 9
catasto terreni ; Foglio 117 ; mappale 79, 209

Lotto 10
catasto terreni ; Foglio 117 ; mappale 112,113, 118, 119

Lotto 11
catasto terreni ; Foglio 117 ; mappale 213

Lotto 12





catasto terreni ; Foglio 116 ; mappale 94

Lotto 13
catasto terreni ; Foglio 116 ; mappale 171

Lotto 14
catasto terreni ; Foglio 115 ; mappale 101, 102, 104, 105



Lotto 15
catasto terreni ; Foglio 115 ; mappale 80

Lotto 16
catasto terreni ; Foglio 115 ; mappale 121

Lotto 17
catasto terreni ; Foglio 115 ; mappale 9, 17, 18

Lotto 18
catasto terreni ; Foglio 115 ; mappale 96

Lotto 19
catasto terreni ; Foglio 64 ; mappale 541
catasto fabbricati; Foglio 64; mappale 383; sub 15



Lotto 20
catasto fabbricati; Foglio 64; mappale 383: sub 12,

Lotto 21
Catasto terreni ; Foglio 125 ; mappali 86,187,234

Difformità rilevate

Si sono riscontrate difformità sia di carattere urbanistico-edilizio sia di carattere catastale.

Tali difformità interessano gli immobili di cui ai lotti n. 1, n.4, n.8 . Alcune difformità sono sanabili. La sanabilità o meno e la stima dei relativi costi sono precisate nelle relazioni dei singoli lotti.





Si segnala inoltre che su alcune particelle risulta iscritto usufrutto a nome di

Condoni

Il proprietario esecutato, dichiara che per alcuni immobili di cui ai lotti n.1, n.4, n.8 è stata a suo tempo presentata al Comune di Sassoferrato pratica di condono. Le ricerche presso gli archivi comunali hanno appurato che il _____ ha effettivamente presentato n. 4 pratiche di condono, tuttavia la cartella con le pratiche risulta irreperibile presso l'archivio comunale, come da dichiarazione dello stesso Comune (allegata). Il _____ è in possesso di ricevute di pagamenti (n. 2 ricevute del 30/6/1994 una per Lire 8.333 e l'altra per Lire 243.140) che comunque per dichiarazione dello stesso sono integrative ad un versamento iniziale precedente. Le ricevute di tale versamento iniziale erano in possesso del tecnico che aveva a suo tempo svolto la pratica, ora deceduto, e non più recuperabili. Non è stato quindi possibile avere un riscontro sul condonato. Per nessuna pratica di condono è stata rilasciata concessione in sanatoria.

Lotto N. 1

Costituito dai seguenti immobili:

Edificio agricolo di 1 piano, con relativa corte e baracca prefabbricata in lamiera e frustolo di terreno adiacente località Camorri-Coldellanoce.

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

A : fabbricato sito nel Comune di Sassoferrato, località Camorri censito al catasto fabbricati Foglio 125 mappale 24 categoria C/2 classe 4 consistenza 28 mq + corte mq 302 rendita € 37.60

B: Terreno censito al catasto terreni Foglio 125, mappale 355, prato, classe 4 superficie ca 89, rendita dominicale € 0.08, agrario € 0.02





Stato di possesso dell'immobile

Il bene risulta utilizzato dai proprietari in parte come deposito in parte come allevamento da animali da cortile per uso personale.

Intestazione della proprietà

Gli immobili risultano avere la seguente intestazione:

(1/1) e (1/1) in regime di comunione di beni.

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari:

quanto all'immobile mappale 355

- Atto di compravendita da [redacted] a [redacted] e [redacted] (in comunione di beni) a rogito Notaio Lattanzi in data 14/12/2001 rep.4650/1549 tr. 9/1/2002 n.297 R.P.
- Atto di compravendita da [redacted] e [redacted] a rogito Notaio Politi in data 10/8/1967 rep. 99 tr. il 26/8/1967 n. 6456 R.P.

Quanto all' immobile mappale 24

- Atto di compravendita da [redacted] a [redacted] a rogito Notaio Lattanzi in data 14/12/2001 rep.4650/1549 tr. 9/1/2002 n.297 R.P.
- L'immobile era pervenuto a [redacted] in pari diritti per diritto di successione di [redacted], denuncia di successione n. 48 volume 477, registrata in Fabriano, tr. il 15/2/1992 n. 3052 R.P.
- L'immobile era pervenuto a [redacted] per diritto di successione testamentaria di [redacted] denuncia di successione n. 47 volume 387, registrata in Fabriano, tr. il 3/10/1970 n. 8489 R.P.





Confinanti:

, strada comunale

Descrizione analitica dell' immobile

Il bene è composto da:

A : edificio agricolo di un piano fuori terra, in muratura, con tetto in coppi su struttura in legno, avente superficie di mq 32 e volume di mc 99 circa

A1 : corte esclusiva di mq 302

A2 : baracca prefabbricata in lamiera ondulata, di mq 12,15

B : frustolo di terreno in leggera pendenza di mq 89, incolto.

Caratteristiche dell' immobile

A : L' edificio in muratura, un piano fuori terra, con tetto in coppi a doppia falda su struttura in legno, l'edificio è ubicato su terreno in leggera pendenza, risulta fornito di acqua e energia elettrica si presenta in scadenti condizioni manutentive.

A1: La corte si presenta terreno incolto utilizzato per allevamento di animali da cortile per uso personale.

A2 : La baracca in lamiera adiacente si presenta in cattivo stato manutentivo, viene utilizzata come deposito.

B: il terreno, incolto viene utilizzato unitamente alla corte per l'allevamento di animali da cortile per uso personale.

Dal sopralluogo eseguito non si è riscontrata la presenza di amianto, o di rifiuti che richiedano bonifica del suolo.

Valutazione complessiva



L'immobile attualmente si presenta utilizzato come luogo di deposito, e allevamento di animali da cortile per uso privato, risulta facilmente accessibile dalla strada comunale con cui confina in un lato.

Trattasi di area fabbricabile zona C2 di PRG a cui si applicano le NTA art. 36 e 38. Indice di fabbricabilità territoriale 1mc/mq e H massima 7,5 m

Parti comuni condominiali

Non vi sono parti comuni condominiali

Procedimenti giudiziari

Risulta procedimento di fallimento nei confronti di

Servitù, Vincoli, Patti Speciali

Non risultano vincoli o servitù

Concessioni Edilizie ed osservanza delle norme

L'edificio in muratura era esistente al momento dell'acquisto.

La baracca prefabbricata in lamiera è stata oggetto di condono al Comune di Sassoferrato

Situazione catastale

L'edificio agricolo è regolarmente accatastato, e quanto presentato nella cartografia catastale risponde allo stato attuale,

La baracca in lamiera non è accatastata, risulta quindi in situazione irregolare.

Condoni

Il dichiara di aver effettuato un condono sulla baracca in lamiera, Tuttavia la documentazione di tale condono non è più reperibile presso gli uffici Comunali, risulta una domanda di condono del per n. 4 fabbricati. Lo stesso è in possesso di ricevute di pagamento che tuttavia sono integrazioni al pagamento iniziale, le ricevute del quale erano in possesso del tecnico che aveva svolto la pratica, e non più recuperabili come sopra evidenziato.



Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta essere in zona C/2 zona di espansione residenziale (NTA del PRG 36-38) con un indice di fabbricabilità di 1mc/mq e un vincolo di altezza di m. 7.50.

Divisibilità del bene

Il fabbricato in muratura (A) non può essere ulteriormente diviso e frazionato, analogamente per la baracca in lamiera (A2), la corte (A1), e il frustolo di terreno adiacente (B) possono essere frazionati, diversamente divisi e accorpati. Tuttavia in considerazione della fabbricabilità dell' area gli edifici esistenti hanno un valore trascurabile, si può considerare di rilievo il diritto acquisito in base alla collocazione dell' edificio attuale di costruire a confine.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Quota indivisa del 50%

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favore di
a carico di
a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data
19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di
, a carico di per sorte debito € 19.569,04.



- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____
a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di
Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a
favore di _____ e a carico di _____
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____
a carico di _____
a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di
Fabriano del 19/6/2009

STIMA DEL BENE

Trattandosi di area fabbricabile (zona C2 di PRG) il valore dei beni può essere considerato in relazione alla capacità edificatoria che è determinata dall' art. 38 delle NTA con un indice di fabbricabilità territoriale di 1 mc/mq e in considerazione che l'area complessiva dei mappali 24 e 355 ha una superficie di mq 419 su cui è possibile realizzare 419 mc con destinazione residenziale (art. 36 NTA).

Si considera quindi una edificabilità di mq 139 di residenziale, dividendo la cubatura per una altezza convenzionale di m. 3.0

Per arrivare alla determinazione del prezzo medio al mq, sono stati considerati i più aggiornati prezzi di mercato diffusi dall' osservatorio dell' Agenzia del Territorio (OMI) relativi al 2 semestre 2009 e quelli recentemente pubblicati dalla pubblicazione specialistica "Consulente Immobiliare" edita dal "Il Sole 24 Ore." nel 2010, nonché da informazioni assunte in loco.

Il valore viene così determinato come media dei predetti prezzi:

- valore medio al mq secondo OMI per zone periferiche €/mq 850,00



- valore al mq secondo Il Consulente immobiliare €/mq 1.000,00
- valore al mq da informazioni assunte in loco €/mq 1.000,00

media dei valori sopraindicati €/mq 950,00

Da cui si ha mq 139 x € 950,00 = € 132.050,00 valore commerciale dell'edificabile sull'area.

Considerato che l'incidenza dell' area può considerarsi pari al 0.13 del valore edificato si ha:

$$132.050,00 \times 0.13 = € 17.166,50$$

Dalle tabelle del Comune di Sassoferrato per il calcolo dell' ICI per le aree fabbricabili, riferite al 2010, si desume il valore che è stato attribuito all'area fabbricabile nella zona di Coldellanoce, ove si trova il bene, ed è pari ad € 25,00/mq

In considerazione che l'area ha una superficie di mq 419 si ha :

$$419 \times 25,00 = € 10.475,00 \text{ valore ai fini ICI.}$$

Il valore dell' area in oggetto può quindi considerarsi come media dei valori così determinati, pari quindi ad € 13.820,00.

Per pervenire al valore finale bisogna considerare una riduzione in considerazione che l'area non si presenta libera ma occorrono lavori di demolizione dei manufatti esistenti. Tale riduzione può essere stimata pari al 20% portando così il valore finale a:

$$13.820 - 20\% = € 11.056,00$$

Detrazione per quota indivisa 40%

$$€ 11.056,00 - 40\% = € 6.633,60 \text{ come valore globale del bene indiviso.}$$

$$\text{Quota spettante al :} \quad 50\% = € 3.316,80, \text{ arrotondato a } 3.316,00$$





Lotto 2°

Costituito dai seguenti immobili:

n. 4 appezzamenti di terreni tra loro adiacenti e confinanti, ubicati sullo stesso pendio e raggiungibili dalla stessa strada

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 82, seminativo arborato classe 3 superficie 1572 mq, reddito dominicale € 4.47, reddito agrario € 2.44
- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 83, prato, classe 2, superficie 2000 mq, reddito dominicale € 3.62, reddito agrario € 1.03
- C. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 84, seminativo arborato classe 3 superficie 3650 mq, reddito dominicale € 10.37, reddito agrario € 5.66
- D. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 85, prato, classe 3 superficie 1740 mq, reddito dominicale € 2.25, reddito agrario € 0.72



Stato di possesso degli immobili

I terreni risultano nella piena disponibilità degli intestatari

Intestazione della proprietà

Risultano intestati a _____ per la nuda proprietà e usufrutto a _____, deceduta nel 1998, i registri immobiliari non sono stati aggiornati.

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

Atto di donazione da _____ a _____ a rogito notaio Panni in data 5/10/1978 rep. 355/157 tr. Il 2/11/1978 n. 9646 R.P. Al catasto risulta erroneamente usufrutto a _____, deceduta nel 1998, i registri immobiliari non sono stati aggiornati.





Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

I beni consistono in n.4 appezzamenti di terreno agricolo, tra loro confinanti, si presentano in leggero declivio con discreta facilità di accesso.

Valutazione complessiva

Si riscontra la discreta posizione e il non difficile accesso, si riscontra altresì che nella particella 83 vi è depositata parte della struttura di una gru a torre.

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di

Servitù', Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù', fatta eccezione di un vincolo urbanistico "tutela dei crinali"

NTA ar. 15-16-17-19 su tutti gli immobili.

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 82, superficie 1572 mq, zona E2 zone agricole di interesse paesistico ambientale (NTA del PRG 14-16-19)
- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 83, superficie 2000 mq, zona E2 zone agricole di interesse paesistico ambientale (NTA del PRG 14-16-19)
- C. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 84, superficie 3650 mq, zona E2 zone agricole di interesse paesistico ambientale (NTA del PRG 14-16-19)
- D. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 85, superficie 1740 mq, parte in zona E2 zone agricole di interesse paesistico ambientale (NTA del PRG 14-16-19), parte in zona E1 zone agricole di rilevante valore paesistico ambientale (NTA del PRG 14-15-19)

Divisibilità del bene

Il bene possono essere ulteriormente frazionati o diversamente divisi o accorpati



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente





Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente fatta eccezione per vincoli urbanistici

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:



- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di _____, a carico di _____, per sorte debito € 19.569,04. eccetto l'immobile D, Foglio 125, mappale 85.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____, a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di _____ e a carico di _____
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del 19/6/2009





STIMA DEI BENI

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 82, seminativo arborato, classe 3 superficie 1572 mq,**

valore al mq considerato : € 1,260

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 1,260

superficie catastale mq 1.572

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$1.572 \times 1,260 = € 1.980,70$ arrotondato in 1.980,00

Valore globale del bene € 1.980,00

Quota del bene spettante al 100% = € 1.980,00

- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 83, prato, classe 2, superficie 2000 mq, reddito dominicale € 3.62, reddito agrario € 1.03**

valore al mq considerato : € 0,548

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 0,548

superficie catastale mq 2.000

applicando la formula già considerata si ha:

$2.000 \times 0,548 = € 1.096,00$

Valore globale del bene € 1.096,00

Riduzioni





In considerazione della presenza sul terreno di parte della struttura di una gru a torre, per cui il terreno non si presenta libero si opera una riduzione del 15%

Valore globale del bene € 1.096,00 – 15% = € 931,60 arrotondato a 931,00

Quota del bene spettante al 100% = € 931,00



C. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 84, seminativo arborato classe3 superficie 3650 mq, reddito dominicale € 10.37, reddito agrario € 5.66

valore al mq considerato : € 1.260

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 1,260

superficie catastale mq 3.650

applicando la formula già considerata si ha:

$3.650 \times 1,260 = € 4.599,00$



Valore globale del bene € 4.599,00

Quota del bene spettante al 100% = € 4.599,00

D. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 85, prato, classe 3 superficie 1740 mq, reddito dominicale € 2.25, reddito agrario € 0.72

valore al mq considerato : € 0.548

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 0.548

superficie catastale mq 1740





applicando la formula già considerata si ha:

$$1.740 \times 0.548 = \text{€ } 953,52$$

Valore globale del bene € 953,52

Quota del bene spettante al i 100% = € 953,52 arrotondato a € 953,00



Abbiamo quindi i seguenti valori definitivi:

- A. terreno al foglio 125 mappale 82, superficie 1.572 mq, € 1.980,00
- B. terreno al foglio 125 mappale 83, superficie 2.000 mq, € 931,00
- C. terreno al foglio 125 mappale 84, superficie 3.650 mq, € 4.599,00
- D. terreno al foglio 125 mappale 85, superficie 1.740 mq, € 953,00

Lotto 3°

Costituito dal seguente immobile:



n. 1 terreno agricolo

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 36, seminativo arborato, classe 6 superficie 3200 mq, reddito dominicale € 3.31, reddito agrario € 2.15

Stato di possesso dell'immobile

Il bene è nella piena disponibilità degli intestatari

Intestazione della proprietà

La proprietà risulta così intestata:

di comunione di beni

coniugi, in regime



Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

Ai registri immobiliari risulta acquisto con atto pubblico del 16/8/1979 rep. 914/385, Notaio

Panni Francesco di Sassoferrato, in data 16/8/1969 tr. 11/9/79 n.7674 R.P.





Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

Il bene è costituito da terreno in leggero declivio verso la strada c'è una parte coltivata ad orto per uso familiare.

Valutazione complessiva

L'immobile attualmente si presenta come deposito di materiale edile, parte del quale utilizzabile e parte assimilabile a residui di cantiere. Il terreno è facilmente raggiungibile dalla strada comunale, anche con mezzi pesanti.

Procedimenti giudiziari

Risulta il fallimento di _____ coproprietario al 50% con il coniuge in regime di comunione di beni

Servitù, Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

A terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 36, superficie 3200 mq, zona E3 (Zone di interesse paesistico puntuale - NTA di PRG 14-17-19)

Divisibilità del bene

Il bene può essere ulteriormente frazionato

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Quota indivisa del 50%

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di

a carico di





- a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di _____ a carico di _____ per sorte debito € 19.569,04.
 - Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
 - Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di _____ e a carico di _____.
 - Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del 19/6/2009



STIMA DEI BENI

A terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 36, seminativo arborato, classe 3 superficie 3200 mq,

valore al mq considerato : € 1,260

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 1,260

superficie catastale mq 3.200

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:





$3.200 \times 1 \times 1,260 = € 4.032,00$

Valore globale del bene € 4.032

Riduzioni

In considerazione che il terreno non risulta allo stato attuale libero, ma vi sono state depositate attrezzature di cantiere, e materiale edile anche in considerazione che una parte rilevante del materiale da costruzione si presenta sfuso e assimilabile a scarti di cantiere si opera una riduzione del 20%

Valore globale del bene € 4.032 – 20% = € 3.225,60 arrotondato a 3.225,00

Ulteriore abbattimento per quota indivisa 40%

$3.225 - 40\% = € 1.935,00$

Valore finale del bene € 1.935,00

Quota del bene spettante al Sig. 50% = € 967,50



Lotto n. 4°

Tale lotto è costituito da un fabbricato da cielo a terra con corte in località Coldellanoce n.

28.

- Identificazione del bene e descrizione al catasto fabbricati:

A : fabbricato sito nel Comune di Sassoferrato, località Coldellanoce censito al catasto

fabbricati Foglio 124 mappale 65 con i seguenti subalterni:

A1- sub 1 piano terra, categoria C/2, classe 5, 58 mq, rendita € 92,86

A2-sub 2 piano terra, categoria C/2, classe 5, 33 mq, rendita € 52,83

A3-sub 3 piano 1S, primo, secondo, categoria A/2, classe 5, vani 7, rendita € 451,90

A3-sub 4 piano 2S, categoria C2, classe 4, 103 mq, rendita € 138,31

Al catasto terreni risulta inoltre :





Foglio 124, mappale 62, fabbricato rurale con terreno 170 mq

Foglio 124, mappale 344, pascolo, classe 1, mq 64, rendita dominicale € 0,05, agrario € 0,03

Tale situazione non risponde allo stato di fatto essendo il fabbricato rurale (mappale 62) demolito all'epoca della costruzione dell'edificio di cui al punto A, e il terreno a pascolo (di cui al mappale 344) è attualmente corte dell'edificio. Le mappe catastali non sono aggiornate e non riportano la situazione attuale.

Si precisa che il piano terra è diviso in 2 subalterni catastali, (sub 1 e 2), il sub 3 si riferisce a locali ubicati sia al primo piano che al 1 piano interrato (garage) e 2 piano interrato.

I locali sottotetto non sono accatastati.

Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nella piena disponibilità del proprietario e attualmente utilizzato come abitazione dallo stesso e dei suoi familiari

Intestazione della proprietà

1/1

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

A da:

limitatamente al mappale 344,

per i mappali 62 e 65

Il tutto con atto di compravendita a rogito Notaio Falsini in data 30/10/74 rep. 18595/6132 tr.

il 8/11/74 n. 10240 RP

Confini

Strada comunale, proprietà, proprietà, proprietà

Descrizione analitica dell'immobile

Il bene è composto da:

edificio di 2 piani fuori terra più sottotetto e autorimessa interrata, realizzato con struttura in c.a., tamponature esterne in laterizio con muratura del tipo a cassetta, solai in laterocemento



con travetti e pignatte, tetto in c.a con copertura esterna in coppi. Da un punto di vista tipologico rientra nella casa in linea. Un corpo scala interno con ingresso da un portico consente l'accesso separato a tutti i piani. L'edificio è facilmente accessibile confinando su un lato con la strada comunale, dotato di acqua, luce, gas. La fognatura scarica in una fossa settica ubicata nella proprietà per la manutenzione della stessa è stata costituita a favore del [redacted] una servitù di passaggio. Esternamente l'immobile si presenta intonacato, con finitura al quarzo, in buone condizioni manutentive.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 3 del 15/2/1971 rilasciata a

[redacted], padre dell' attuale proprietario, e dichiarato abitabile il 15/7/76 prot. 4469.

Dimensioni esterne m.12 x 11.40, insiste su una corte di circa 450 mq.

Non è stato possibile acquisire la licenza di costruzione dell' epoca ne il progetto autorizzato per irreperibilità della stessa nell' archivio Comunale, vedasi a tal proposito la dichiarazione del Comune.

Il piano 1 sottostrada con superficie si mq 111,5 altezza interna m. 3.0 si presenta come garage, pavimento in ceramica utilizzando resti di cantiere, pareti intonacate, impianto elettrico, accesso da 2 porte carrabili con serrande a rullo in lamiera. Il locale prende anche luce da due finestre alte, con infissi in legno del tipo a vasistas che si aprono sul retro dell' edificio. Tale garage ha un accesso carrabile dalla pubblica via con rampa in cemento realizzata sulla corte esterna dell' edificio e un accesso pedonale dalla scala comune che collega tutti i piani dell' edificio.

Da tale autorimessa attraverso una breve scala interna si accede a un locale cantina (2 sottostrada) di mq 36, altezza m. 2.40, attualmente utilizzato come deposito di vino, con botti e attrezzi agricoli. La rampa carrabile consente anche l'accesso a due locali interrati (al catasto sub 3, 1 sottostrada) il primo di mq 19 e altezza m.2.55 con pavimento e rivestimento in ceramica è adibito a cantina deposito, l'altro di mq 6 a centrale termica.

Piano terra ha una superficie coperta mq 126, incluso corpo scala di mq 19. Un porticato chiuso su tre lati di mq 11 da accesso al corpo scala dalla strada comunale.

Al piano terra vi è un appartamento di mq 107, costituito da: pranzo soggiorno con attigua cucina, 2 bagni completi, con rivestimento in ceramica, 2 camere da letto, un ripostiglio, un disimpegno. L'altezza interna è di m. 3.0, in parte controsoffittato, gli infissi sono in alluminio con scorrevoli esterni in PVC. In generale si presenta in buono stato manutentivo con finiture che possono classificarsi nell'ambito della normale edilizia corrente. Tale appartamento è stato realizzato nel 2007, ristrutturando tutto il piano terra, e cambiandone la destinazione d'uso.

Esternamente, al piano terra in adiacenza all'edificio sulla copertura dei locali interrati, è stata realizzata nel 2006 una veranda con struttura in legno e copertura con coppi per mq 25 circa, ad altezza variabile da m. 3.0 a m 2.37. La veranda ha una chiusura esterna in pannelli di metacrilato.

La veranda è direttamente collegata con il soggiorno dell'appartamento al piano terra, tale da costituire un secondo accesso all'appartamento (il principale è quello dal vano scala).

Al primo piano con accesso dalla scala comune vi è un appartamento costituito da 3 camere, cucina, bagno, disimpegno, per complessivi mq 117 e balcone di mq 19, con ringhiera metallica.

Il piano sottotetto ha una altezza massimo di m 2.67 e minima di m.1e una superficie di mq 62 circa oltre a un terrazzo di mq 14.5. Sono stati ricavati un bagno, un angolo cottura e tre locali utilizzati dalla famiglia del proprietario in parte come locali di sgombero. Tutti i locali hanno altezza variabile e comunque inferiore a m. 2.70, pertanto privi di autonoma agibilità.

La scala comune che da accesso a tutti i piani è rivestita in marmo con corrimano in legno, si presenta in buono stato manutentivo. Tracce di umidità sul muro della scala scendendo al piano interrato. La porta esterna è in alluminio e vetro. I portoncini ai piani sono in legno tamburato, con sopralluce.



Situazione impianti

L'impianto elettrico è sottotraccia, con interruttore magnetotermico nel quadro elettrico di ciascun piano e unico interruttore differenziale nel quadro elettrico principale dell' edificio, ubicato nel locale caldaia 1 sotterraneo. Il quadro elettrico principale dell' edificio si presenta obsoleto e fuori norma. Non c'è dichiarazione di conformità.

L'impianto elettrico nel piano terra è stato rifatto nel 2007 all' epoca dei lavori che hanno portato alla realizzazione dello stato attuale, negli altri piani è quello originale dell' epoca di costruzione.

L'impianto di riscaldamento è a gasolio con caldaia centralizzata ubicata in apposito locale sopra descritto, si presenta funzionante ma obsoleto, risalendo probabilmente all' epoca di costruzione dell' edificio. I termosifoni sono in ghisa in tutti i locali. Non vi è ne dichiarazione di conformità ne alcun tipo di certificazione sull' impianto.

L'impianto del gas risulta privo di conformità, ma dal sopralluogo eseguito per quello che è stato possibile appurare non sono emerse palesi situazioni di irregolarità.

Non c'è attestato di qualificazione energetica ne di certificazione energetica. Non vi è isolante termico nelle murature esterne per dichiarazione dello stesso che ha costruito l'edificio.

A tal proposito si rileva che nell' anno di costruzione dell' immobile cioè tra il 1971 e 1976 non vi era normativa energetica. All' epoca della ristrutturazione interna del piano terra avvenuta nel 2007 era vigente il Dlgo 311/07, nonché il DCPM del 2/12/97 sui requisiti acustici passivi degli edifici. Pertanto il non rispetto della normativa sul contenimento dei consumi energetici e sui requisiti acustici passivi si riferisce solamente alla ristrutturazione del piano terra.

Valutazione complessiva



L'immobile in generale si presenta in buone condizioni manutentive. Per la parte impiantistica si rimanda a quanto precedentemente detto. Si riscontrano situazioni di irregolarità urbanistica per quanto riguarda il piano terra e la veranda esterna. Per tali irregolarità si rimanda ad uno specifico punto successivo.

Costi condominiali

Non vi sono costi condominiali, l'immobile è utilizzato solamente dal proprietario e dai suoi familiari.

Procedimenti giudiziari

Risulta il fallimento di

Servitu', Vincoli, Patti speciali

Risulta un diritto di passaggio a favore del _____ sulla proprietà confinante a nome _____ per accedere alla fossa settica a servizio dell' immobile. Tale diritto è nell' atto di acquisto dal _____ .(Atto Notaio Falsini del 30/10/74)

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

Foglio 124, mappali 62,344, zona B6, parti urbane a volumetria definita, cui si applicano gli art. 28 e 34 delle NTA.

Divisibilità del bene

Date le sue caratteristiche tipologiche l'immobile può essere facilmente diviso, avendo ciascun piano autonomia di accesso da una scala comune.

Il garage interrato può essere diviso in due, disponendo già di due porte di accesso carrabile.

Il piano terra può essere ulteriormente diviso essendo possibili ingressi indipendenti.

Irregolarità, abusi, difformità rilevate, sanabilità e relativi costi.

Irregolarità urbanistiche

Il piano terra è stato oggetto di una ristrutturazione completa che ha portato la trasformazione dei precedenti locali concessionari e accatastati come magazzino (C/2) in un appartamento.



Tale ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso non è mai stata autorizzata ed eseguita senza la presentazione al Comune di una D.I.A per opere interne con cambio di destinazione d'uso, e relativo progetto. L'abuso può essere sanato, infatti le NTA del vigente PRG consentono per la zona B6 ove ricade l'immobile l'esecuzione di opere interne.

Tale sanatoria è onerosa, gli oneri sono di seguito stimati:

volume lordo mc 321

oneri urbanizzazione secondaria 2,55 €/mc

parametro di cui alla tab. 7 per il calcolo degli oneri nel Comune di Sassoferrato = 0,7

$321 \times 0,7 \times 2,55 = € 572,9$

Costo di costruzione = 213,23 €/mq (da tabella degli oneri comunali)

Superficie netta 92,4 mq

$92,4 \times 213,23 = € 1.970,25$

Importo complessivo = € 2.543,15.

Si considera una sanzione pari al 100% che porta a un costo complessivo di € 5.086,3

Sanzione per la mancata presentazione della D.I.A. € 516,00

Costo professionale per la pratica € = € 750,00

Veranda esterna al piano terra realizzata in aderenza all'edificio con struttura in legno e copertura in tegole di mq 25, risulta realizzata abusivamente senza richiesta al Comune. Tale realizzazione non è consentita dalle NTA del PRG vigente nella zona B6 ove si trova l'immobile, e quindi nelle forme attuali non può essere sanata. E' possibile tuttavia trasformare l'attuale copertura in coppi con una copertura non rigida, con teli in tessuto, o eliminare la copertura e realizzare un pergolato, in tal modo è possibile sanare con una sanzione pari ad € 516,00 per la mancata presentazione della D.I.A.

costo professionale per la pratica = € 450,00

Costo stimato per la trasformazione in pergolato senza copertura :





3 giorni x 2 persone totale 48 h = € 1.100,00

Ponteggi e opere provvisionali 30 mq = € 430,00 incluso costi per la sicurezza

Assicurazione, imprevisti, utile di impresa = 15% = € 230,00

Difformità catastali

I confini attuali dell' area di proprietà (corte dell' edificio con rampa di accesso al garage) ricadono in parte nel mappale confinante (n. 247. Proprietà). Il dichiara di aver a suo tempo acquistato dal padre dell' attuale proprietario la parte di terreno, pur non essendo tale acquisto mai stato perfezionato con un atto notarile. Per sanare la cosa si rende necessario un frazionamento della particella 247 con i nuovi confini previo accurato rilievo topografico sul posto e la conseguente stipula dell' atto di acquisto in modo da consentire la variazione di mappa catastale con la nuova situazione , unificando i mappali 62, 65, 344, cancellando l'edificio demolito (mappale 62)

Il cambio di destinazione d'uso e le modifiche interne al piano terra non sono mai stati dichiarati al catasto, essendo realizzate abusivamente, la situazione può essere sanata con una variazione catastale solo dopo aver regolarizzato la posizione urbanistica.

Il sottotetto dell' edificio non è mai stato dichiarato al catasto, ma poiché l'edificio è stato regolarmente concessionato può essere regolarizzato.

Condoni

Il proprietario dichiara di aver effettuato un condono per la chiusura di un lato del portico dell' edificio. Si segnala a tale proposito che presso il Comune di Sassoferrato risultano presentate da 4 richieste di condono, ma i fascicoli contenenti la documentazione non sono reperibili in archivio, conseguentemente non è stato possibile verificare che cosa effettivamente è stato condonato e l'esito delle pratiche. Si veda a tal proposito la dichiarazione del Comune di Sassoferrato.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della

vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favore di _____
a carico di _____
a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di _____
, a carico di _____, per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____
, a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di _____ e a carico di _____
- Ipoteca volontaria di € 300.000,00 iscritta il 15/12/2006 al n. 7824 RP a favore della _____, per contratto di mutuo di € 150.000,00 a rogito Notaio Falsini in data 12/12/2006, rep. 106483, limitatamente all' immobile F 124, mappale 65, sub. 3.
- Ipoteca volontaria di € 370.000,00 iscritta il 17/7/2007 al n. 5045 RP a favore della _____, per contratto di mutuo di € _____

185.000,00 a rogito Notaio Pagliarecci, in data 11/7/2007, rep.61522, limitatamente agli immobili di cui al F. 124 mappale 65, sub 1, 2, 4.

- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di [redacted] a carico di [redacted] e

[redacted] a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di
Fabriano del 19/6/2009

STIMA DEL BENE

Stima a valore di mercato

Il valore di mercato viene individuato a seguito di stima basata sul confronto. Verranno considerati i più aggiornati prezzi di mercato diffusi dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al 2 semestre 2009 e quelli recentemente pubblicati dalla pubblicazione specialistica Osservatorio Immobiliare edita dal "Il Sole 24 Ore." per l'anno 2010 nonché da informazioni assunte in loco.

Il valore commerciale del bene viene quindi determinato sulla base della seguente espressione:

$$\text{Sup. commerciale complessiva} \times K_t \times \text{prezzo medio al mq.}$$

Ove K_t è coefficiente globale di riduzione in base all'età dell'edificio, nel nostro caso, trattandosi di meno di 40 anni può essere 0.80.

Riepilogo della superficie commerciale

<i>locale</i>	<i>ubicazione</i>	<i>sup. in mq</i>
cantina	2 sottostrada	36
garage	1 sottostrada	111.5
cantina	1 sottostrada	19
locale caldaia	1 sottostrada	6
piano terra	pt	107
piano 1	p1	117
balcone 1	p1	19
sottotetto	p2	62
terrazzo sottotetto		14
veranda esterna	pt	25
portico	pt	11
corte privata include rampa carrabile		310

determinazione dei coefficienti correttivi

Sono stati individuati coefficienti correttivi relazionati al tipo di locale, alla sua posizione nell' edificio. Tali coefficienti sono quelli correntemente usati nelle pratiche e nella manualistica estimativa:

coefficienti d'uso:

- locali cantina interrata senza luce, senza accesso diretto 0.25
- locali cantina interrati ma con accesso diretto e luce 0.40
- locali abitativi 1
- balconi scoperti 0.25
- locali sottotetto non abitabili 0.30
- porticato 0.40
- veranda 0.90

Coefficiente di piano:

- 0.97 per piano terra
- 1 per piano primo

Dotazione di servizi

Il parametro considerato è la presenza del doppio servizio igienico per appartamenti superiori a 100 mq da cui:

- 1 presenza del secondo servizio
- 0,90 mancanza del secondo servizio

Irregolarità costruttive

Si considera che la ristrutturazione del piano terra sia stata eseguita con conformemente a quanto richiesto dalla vigente (all' epoca della ristrutturazione) normativa sul rendimento energetico e sui requisiti acustici passivi degli edifici, conseguentemente c'è una diminuzione del valore dell' immobile stimato al 25% . Tale valore sembra congruo in considerazione del fatto che recenti sentenze della magistratura hanno considerato una diminuzione del valore di una abitazione che non rispondeva ai requisiti acustici del 20%, nel nostro caso abbiamo anche una mancata rispondenza ai requisiti relativi al rendimento energetico.

Quanto sopra detto è riassunto nella presente tabella:

<i>locale</i>	<i>ubicazione</i>	<i>sup. in mq</i>	<i>coeff uso</i>	<i>coeff di piano</i>	<i>dotazione servizi</i>	<i>irregolarità costruttive</i>	<i>totale</i>
cantina	2 sottostrada	36	0.25				9.00
garage	1 sottostrada	111.5	0.5				55.75
cantina	1 sottostrada	19	0.4				7.60
locale caldaia	1 sottostrada	6	0.4				2.40
piano terra	pt	107	1	0.97	1	0.75	77.84
piano 1	p1	117	1	1	0.9		105.30
balcone 1	p1	19	0.25				4.75
sottotetto	p2	62	0.3				18.60
terrazzo sottotetto		14	0.25				3.50
veranda esterna	pt	25	0.9				22.50
portico	pt	11	0.4				4.40
corte privata include rampa carrabile		310	0.1				31.00
Totale mq							342.64



determinazione del valore commerciale

- valore medio al mq per edificio residenziale nelle frazioni dai dati OMI €/mq

850,00

- valore al mq per edificio residenziale per zone periferiche dai dati Consulente

Immobiliare €/mq 1.000,00

- valore al mq per edificio residenziale dai informazioni assunte presso intermediari

locali €/mq 1.000,00

valore al mq come media dei predetti valori €/mq 950,00

da quanto precedentemente detto i valori considerati sono:

prezzo di mercato assunto: €/mq 950,00

coefficiente correttivo $K_t = 0.80$

superficie commerciale mq 342,64

applicando la formula già considerata si ha:

$342,64 \times 0.80 \times 950,00 = 260.406,40$ arrotondato a 260.406,00

Valore definitivo € 260.406,00

Quota spettante al 100/100 = € 260.406,00

STIMA DEL COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE

Costi per la regolarizzazione catastale dell' edificio

ABITAZIONE PRINCIPALE

A) Redazione di Tipo di Frazionamento:

Frazionamento area ricadente sulla particella n. 247 foglio 124, attualmente

utilizzata per accesso garage.





Rilievo e presentazione documenti

1.200,00

B) Variazione Catastale:

Variazione planimetria catastale del mappale n. 247 foglio 124 per stralcio area derivata dal Tipo di Frazionamento di cui al punto A).

- Elaborato Planimetrico
- Unità immobiliare adibita ad abitazione
- Unità immobiliare adibita ad area urbana

Rilievo e presentazione documenti

€.

800,00

C) Redazione di Tipo Mappale:

Aggiornamento della mappa catastale con l'introduzione del fabbricato attuale e della corte derivante dal frazionamento di cui al punto A) (passaggio successivo a l'atto di compravendita terreno).

Rilievo e presentazione documenti

€.

700,00

D) Variazione Catastale:

Variazione planimetria catastale del mappale n. 65 foglio 124 per ampliamento corte, per diversa distribuzione degli spazi interni e per accatastamento del piano sottotetto.

- Elaborato Planimetrico
- Unità immobiliare adibita ad abitazione
- Unità immobiliare adibita a soffitta





Rilievo e presentazione documenti

1.000,00

Diritti di segreteria per presentazione pratiche al catasto circa 600,00 €.



Complessivamente si possono stimare i costi totali per la sanatoria:

- Oneri di urbanizzazione e sanzioni per irregolarità urbanistiche = € 5.602,30
- Sanzione per regolarizzazione veranda = € 516,00
- Costo professionale per la presentazione di DIA/SCIA al Comune = € 800,00
- Costi per regolarizzazione al catasto = 3.700,00
- Diritti di segreteria per DIA/SCIA e catasto € 700,00 circa.



Lotto 5°

Costituito dal seguente immobile:

n. 1 terreno agricolo

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

A terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 259, bosco ceduo, classe 1
superficie 1456 mq, reddito dominicale € 1,5, reddito agrario € 0,23

Stato di possesso dell'immobile

Il bene è nella piena disponibilità degli intestatari

Intestazione della proprietà





Il bene risulta intestato a _____ per la nuda proprietà e usufrutto a _____ deceduta nel 1998, i registri immobiliari non sono stati aggiornati.

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni



Atto di donazione da _____ a _____ a _____ rogito notaio Panni in data 5/10//978 rep. 355/157 tr. Il 2/11/1978 n. 9646 R.P. (con riserva di usufrutto ai favore dei donanti, ad oggi entrambi deceduti)

Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

Il bene si trova in una posizione di difficile raggiungibilità, solo attraverso mulattiere. Il terreno è in pendio con tutte le difficoltà di lavorazione e di utilizzo che questo comporta

Valutazione complessiva

Si rileva la scarsa commerciabilità del bene, in considerazione della difficile raggiungibilità e della minima redditività del bene stesso



Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di _____

Servitù, Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù



Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

A terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 259, superficie 1456 mq, zona E1 (Zone di rilevante valore paesistico ambientale NTA di PRG 14-15-19)



Divisibilita' del bene

Il bene può essere ulteriormente frazionato

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di
[redacted] a carico di [redacted]
a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data
19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di [redacted]
[redacted], a carico di [redacted] per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di
[redacted] a carico di [redacted] a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di
Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a
favore di [redacted] e a carico di [redacted]
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di
[redacted] a carico di [redacted] e
[redacted] a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di
Fabriano del 19/6/2009



STIMA DEI BENI

**A terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 259, bosco ceduo, classe 1
superficie 1456 mq,**

valore al mq considerato : € 0,30

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 0,30

superficie catastale mq 1.456

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$0,30 \times 1.456 = € 436,80$

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 436,80 – 20% = € 349,44 arrotondato a 349,00

Valore finale del bene € 349,00

Quota del bene spettante al 100% = € 349,00

Lotto 6°

Costituito dal seguente immobile:

n. 1 terreno agricolo

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

A terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 260, bosco ceduo, classe 1
superficie 4.232 mq, reddito dominicale € 4,37, reddito agrario € 0,66





Stato di possesso dell'immobile

Il bene è nella piena disponibilità degli intestatari

Intestazione della proprietà

Il bene risulta intestato a _____ per la nuda proprietà e usufrutto a _____, madre dello stesso _____ deceduta nel 1998, i registri immobiliari non sono stati aggiornati.

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

- Atto di donazione da _____ a _____ a _____ rogito notaio Panni in data 5/10//978 rep. 355/157 tr. Il 2/11/1978 n. 9646 R.P. (_____ con riserva di usufrutto ai favore dei donanti, ad oggi entrambi deceduti)

Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

Il bene si trova in una posizione di difficile raggiungibilità, solo attraverso mulattiere. Il terreno è in pendio con tutte le difficoltà di lavorazione e di utilizzo che questo comporta

Valutazione complessiva

Si rileva la scarsa commerciabilità del bene, in considerazione della difficile raggiungibilità e della minima redditività del bene stesso

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di _____

Servitù, Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù





Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 259, superficie 1456 mq, zona E1 (Zone di rilevante valore paesistico ambientale NTA di PRG 14-15-19)

Divisibilita' del bene

Il bene può essere ulteriormente frazionato



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di l _____ a carico di _____ per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____ , a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di _____ e a carico di _____
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____ a carico di _____





a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di

Fabriano del 19/6/2009



STIMA DEI BENI

**A terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 260, bosco ceduo, classe 1
superficie 4232 mq,**

valore al mq considerato : € 0,30

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 0,30

superficie catastale mq 4.232

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$0,30 \times 4.232 = € 1.269,60$



Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 1.269,60 – 20% = € 1.015,68 arrotondato a € 1.015,00

Valore finale del bene € 1.015,00

Quota del bene spettante al Sig. 100% = 1.015,00 €



Lotto 7°

Costituito dai seguenti immobili:

n. 4 appezzamenti di terreni tra loro vicini e in parte confinanti, e raggiungibili dalla stessa strada

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 26, pascolo, classe 3 superficie 2618 mq, reddito dominicale € 1,08, reddito agrario € 0,68
- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 29, seminativo arborato classe 4 superficie 1150 mq, reddito dominicale € 1,19, reddito agrario € 1,19
- C. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 30, seminativo arborato classe 8 superficie 1220 mq, reddito dominicale € 0,63, reddito agrario € 0,25
- D. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 246, bosco ceduo, classe 2 superficie 1069 mq, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario € 0,17

Stato di possesso degli immobili

I terreni risultano nella piena disponibilità degli intestatari

Intestazione della proprietà

Gli immobili risultano avere la seguente intestazione:

(1/1) e (1/1) in regime di comunione di beni.

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

- Atto di compravendita da _____ a _____ e _____
(in comunione di beni) a rogito Notaio Lattanzi in data 14/12/2001
rep.4650/1549 tr. 9/1/2002 n.297 R.P.
- L'immobile era pervenuto a _____ in pari diritti per diritto
di successione di _____ denuncia di successione n. 48 volume 477,
registata in Fabriano, tr. il 15/2/1992 n. 3052 R.P.



- L'immobile era pervenuto a _____ per diritto di successione testamentaria di _____ denuncia di successione n. 47 volume 387, registrata in Fabiano, tr. il 3/10/1970 n. 8489 R.P.

Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

I beni consistono in n.4 appezzamenti di terreno agricolo vicini, alcuni tra loro confinanti:

Descrizione e caratteristiche analitica del bene

Appezzamenti di terreno in declivio, di difficile accesso, solo su mulattiere

Valutazione complessiva

Si rileva come la posizione dei terreni, il difficile accesso e la minima redditività degli stessi li rendano commercialmente poco appetibile.

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di _____

Servitu', Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù.

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 26, superficie 2618 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n14-15-19)
- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 29, superficie 1150 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n14-15-19)
- C. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 30, superficie 1220 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n14-15-19)
- D. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 246 superficie 1069 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n14-15-19)

Divisibilita' del bene





Il beni possono essere ulteriormente frazionati o diversamente divisi o accorpati

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Quota indivisa del 50%

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di

a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data
19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di

a carico di _____, per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di (_____
a carico di _____ seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di
Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a
favore di (_____
e a carico di _____
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di

a carico di _____

a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di
Fabriano del 19/6/2009



STIMA DEI BENI

A terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 26, pascolo, superficie 1572 mq,

valore al mq considerato : € 0,31

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 1,260

superficie catastale mq 1.572

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$$1.572 \times 1,260 = € 1.980,72$$

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 1.980,72 – 20% = € 1.584,57 arrotondato a 1.580,00

Ulteriore abbattimento per quota indivisa 40%

$$1.580,00 - 40\% = € 948,00$$

Valore finale del bene € 948,00

Quota del bene spettante al 50% = € 474,00

B. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 29, seminativo arborato, superficie 1150 mq,

valore al mq considerato : € 1,260



determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 1,263

superficie catastale mq 1.150

applicando la formula già considerata si ha:

$$1.150 \times 1,263 = € 1.452,45$$

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

$$\text{Valore globale del bene } € 1.425,45 - 20\% = € 1.161,96 \text{ arrotondato a } 1.160,00$$

Ulteriore abbattimento per quota indivisa 40%

$$1.160,00 - 40\% = € 696,00$$

Valore finale del bene € 696,00

Quota del bene spettante al 50% = € 348,00

**C. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 30, seminativo arborato
classe 8 superficie 1220 mq,**

valore al mq considerato : € 1.260

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 1,260

superficie catastale mq 1.220

applicando la formula già considerata si ha:





$$1.220 \times 1,260 = € 1537,20$$

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%



$$\text{Valore globale del bene } € 1.537,20 - 20\% = € 1.229,76 \text{ arrotondato a } 1.229,00$$

Ulteriore abbattimento per quota indivisa 40%

$$1.229,00 - 40\% = € 737,40 \text{ arrotondato a } 737,00$$

Valore finale del bene € 737,00

$$\text{Quota del bene spettante al } \quad \quad \quad 50\% = € 368,50$$

**D. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 246, bosco ceduo, classe 2
superficie 1069 mq,**



valore al mq considerato : € 0,32

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 0,320

superficie catastale mq 1.069

applicando la formula già considerata si ha:

$$1.069 \times 0,320 = € 342,08$$

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

$$\text{Valore globale del bene } € 342,08 - 20\% = € 273,66 \text{ arrotondato a } 273,00$$





Ulteriore abbattimento per quota indivisa 40%

273,00 – 40% = € 163,80 arrotondato a € 163,00

Valore finale del bene € 163,00

Quota del bene spettante al 50% = € 81,50



Abbiamo quindi i seguenti valori definitivi:

- A. terreno al foglio 124 mappale 26, € 474,00
- B. terreno al foglio 124 mappale 29, € 348,00
- C. terreno al foglio 124 mappale 30, € 368,50
- D. terreno al foglio 124 mappale 246, € 81,50



Lotto 8°

Costituito dai seguenti immobili:

n. 2 appezzamenti di terreni tra loro vicini e in parte confinanti, e raggiungibili dalla stessa strada, parte (50%) di edificio uso agricolo in muratura 2 piani fuori terra.

Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. Terreno, censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 284, prato, classe 5 superficie 350 mq, reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,09
- B. Terreno, censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 283, seminativo, classe 3, superficie 1000 mq, reddito dominicale € 1,55, reddito agrario € 1,29

Immobili esistenti ma non accatastati:

- C. edificio in muratura, uso agricolo, due piani fuori terra, di mq 46,9 per piano, per la parte insistente sulla particella 283 (50%). La parte sulla particella 347 è stata esclusa perché di diversa proprietà.

Tale edificio non è mai stato dichiarato al catasto.





C1 edificio in muratura , uso deposito, un piano fuori terra, superficie mq 39,16, non accatastato

C2 edificio in muratura, uso deposito, un piano fuori terra, superficie mq 31,14, non accatastato

C3 edificio su struttura in c.a e tamponature in blocchetti di cemento, uso deposito, chiuso su tre lati, superficie mq 31.14, non accatastato.



Stato di possesso degli immobili

I terreni risultano nella piena disponibilità dell' intestatario, unitamente alla quota parte al 50% dell' edificio agricolo C e del 100% degli accessori C1-C2-C3 e sono utilizzati dal proprietario.

Intestazione della proprietà

Gli immobili risultano avere la seguente intestazione:

proprietà 1/1

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

per più titoli di acquisto tutti in data anteriore al 1/1/1958

Atto di divisione a rogito Notaio Panni in Sassoferrato in data 5/10/78, rep.354/156 tr. 2/11/78 n.9245 R.P.

Descrizione e caratteristiche analitica dei beni

- A. appezzamento di terreno, incolto, in leggero declivio, facilmente raggiungibile, ai margini dell' abitato del nucleo storico della frazione di Coldellanoce, superficie mq 350.
- B. appezzamento di terreno, incolto, in leggero declivio, facilmente raggiungibile, ai margini dell' abitato del nucleo storico della frazione di Coldellanoce, superficie mq 1000 attiguo al precedente.



C. edificio agricolo in muratura di mq 187 circa, complessivi, su due piani, uso agricolo, parte (50%) nella particella 283 di proprietà _____, parte nella particella 347 di proprietà _____, realizzato negli anni 1978/1979. La costruzione è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Sassoferrato come accessorio agricolo con concessione edilizia 4154 del 25/11/1978. Non è stata rilasciata agibilità. Dai rilievi eseguiti l'edificio ha una lunghezza di m. 10.54, una larghezza di m 4.45 nella parte di proprietà

e una altezza alla quota di gronda di m 6.20. Ha tetto in coppi su struttura in muratura. Al piano terra portone in ferro scorrevole, infissi mancanti al piano 1, le aperture sono provvisoriamente chiuse con tavole, si presenta non completato, privo di intonaco esterno e interno, e privo di pavimentazione. Viene attualmente utilizzato come deposito e rimessa. Il piano terra ha una altezza interna di m. 2,62. Il primo piano ha un solaio di laterocemento, essendo privo di scala di collegamento fissa è accessibile solamente dall' esterno con scala a pioli temporanea, passando sulla copertura dell'edificio C3. L'edificio è dotato di impianto elettrico, privo di dichiarazione di conformità.

Il _____ ha realizzato successivamente, sempre nella particella 283 di sua proprietà, altre costruzioni, in aderenza tra loro e all' edificio C

C1 edificio in muratura, un piano fuori terra, uso magazzino e rimessa, di mq 39,16 con tetto a 1 falda, in lamiera su struttura in legno, altezza massima m 3.80 e minima m. 3,57, cubatura mc 144. Si presenta intonacato esternamente, con porta di accesso scorrevole in metallo. Risulta dotato di impianto elettrico, privo di dichiarazione di conformità.

C2 edificio in muratura un piano fuori terra, uso magazzino, di mq 31.14 con tetto a 2 falde, in lamiera su struttura metallica, altezza massima m 2.60 e minima m. 1.80, cubatura mc 68. Si presenta intonacato esternamente, con porta di accesso in metallo.

C3 edificio con struttura in c.a. e tamponature esterne in blocchetti di cemento, uso deposito e magazzino, tetto a 1 falda in muratura, finestra con infisso metallico, superficie mq 24.52, altezza 2.62, cubatura mc 64. L'edificio costruito in aderenza al fabbricato C si presenta aperto su un lato, non intonacato.

Schema degli edifici negli allegati.

Difformità urbanistico-edilizie e sanabilità

C Il progetto concessionato ha una lunghezza di m. 8, una larghezza di m. 8 complessiva, quindi m 4 nella proprietà , e una altezza nella quota di gronda di m. 5,20. Si riscontrerebbe quindi un volume maggiore di quello concessionato per mc 127 circa. Non c'è certificazione di idoneità statica. Il dichiara di aver effettuato un condono per la parte eccedente. Vedasi la voce "condoni" a seguire. L'edificio non è mai stato dichiarato al catasto, essendo stato regolarmente concessionato può essere regolarizzato, con la concessione in sanatoria rilasciata dal Comune a seguito del condono.

C1 L'edificio è stato realizzato abusivamente e mai condonato, non è stato mai dichiarato al catasto. In considerazione che l'area si trova nella zona E1 di PRG, le vigenti NTA non consentono ampliamenti o nuovo fabbricati, deve pertanto ritenersi manufatto abusivo non sanabile.

C2 L'edificio è stato realizzato abusivamente, non è stato mai dichiarato al catasto. Il dichiara di averlo incluso nel condono da lui presentato. Si presenta privo di certificazione di idoneità statica. Potrebbe essere regolarizzato qualora il Comune riconoscendo il condono effettuato e definendone la pratica rilasciasse concessione in sanatoria.

C3 L'edificio è stato realizzato abusivamente, non è stato mai dichiarato al catasto. Il progetto per la struttura in c.a. non è mai stato redatto, non c'è collaudo statico. Valgono le stesse considerazioni del punto precedente.



Condoni

Il proprietario dichiara di aver condonato gli immobili sopra descritti al punto C, C2, C3, e di aver pagato i relativi oneri. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Sassoferrato risulta che il _____ ha presentato domanda di condono per 4 immobili, tuttavia la pratica non è rintracciabile negli archivi comunali. Il Comune non ha definito la pratica né ha rilasciato concessioni in sanatoria. Vedasi la dichiarazione del Comune allegata. Si fa riferimento a quanto già detto alla voce "condoni" nella relazione introduttiva generale.

Valutazione complessiva

L'edificio C la cui posizione urbanistica è regolare si presenta non compiuto e in condizioni al sotto della normalità pur per un uso agricolo, gli altri fabbricati, condonati non sono in condizioni migliori, tutti risultano privi di idoneità statica e di agibilità, e tutti presentano una situazione di irregolarità, urbanistica e catastale, di ciò si terra conto nella stima del valore. L'edificio C1 realizzato abusivamente e non condonato non è sanabile e privo di valore. Dal sopralluogo eseguito non si è riscontrata presenza di amianto. Si è riscontrata la presenza di vernici e oli minerali.

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di _____

Servitù', Vincoli, Patti speciali

Diritto di passaggio pedonale e carrabile con servitù a carico della particelle 364, proprietà _____ per accordi verbali non formalizzati, oltre a servitù reciproca con la proprietà della particella 347 di realizzare e mantenere costruzioni di uso agricolo lungo il confine, costituita con atto a rogito Notaio Panni del 5/10/78 rep. 354

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 284, 350 mq, zona E1 aree agricole di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG 14-15-19)





- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 124 mappale 283, superficie 1000 mq, zona E1 aree agricole di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG 14-15-19)

Divisibilita' del bene

Il beni possono essere ulteriormente frazionati



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Diritto di passaggio pedonale e carrabile con servitù a carico della particella 364 per accordi verbali non formalizzati con proprietà [redacted], oltre a servitù reciproca di realizzare e mantenere costruzioni di uso agricolo lungo il confine, con la proprietà della particella 347, costituite con atto a rogito Notaio Panni del 5/10/78 rep. 354

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura



Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di [redacted] a carico di [redacted] a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di [redacted], a carico di [redacted], per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di [redacted], a carico di [redacted] a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.





- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di C e a carico di
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di a carico di e



a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di
Fabriano del 19/6/2009.

STIMA DEI BENI

In considerazione della situazione sopra descritta per la stima dei beni si considera il valore degli edifici realizzati e sanabili.

Sempre con riferimento ai valori dei beni immobili pubblicati dall' OMI e dalle informazioni assunte in loco si considera un valore medio al mq per magazzini in zona periferica o frazione pari ad € 300,00/ mq.

Si considerano inoltre un coefficiente riduttivo per:

- mancato completamento
- stato manutentivo
- mancanza o non conformità degli impianti,
- mancanza di conformità statica e agibilità

pari al 40% per l'edificio C

e un coefficiente riduttivo per

- mancato completamento
- stato manutentivo
- mancanza o non conformità degli impianti,
- mancanza di progetto strutturale, conformità statica, e agibilità

pari al 55% per gli edifici C2 e C3





I costi per la sanabilità e regolarizzazione sono valutati a parte

Valore considerato al mq € 300,00

Applicando la formula già in precedenza considerata si ha:

Edificio C

mq 93,8 x 300,00 x 0,40 = € 11.256,00

Edificio C2

mq 31,14 x 300,00 x 0,55 = 5.138,10

Edificio C3

mq 24,52 x 300,00 x 0,55 = € 4.045,80

L'edificio C1 risultando abusivo non sanabile è privo di valore.

Valore definitivo € 20.439,90 arrotondato a 20.239,00

Quota spettante al $\frac{100}{100} = € 20.439,00$



STIMA DEL COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE

Costi per la regolarizzazione catastale dell' edificio

Redazione di Tipo Mappale:

Introduzione in mappa dei fabbricati, situati nel foglio 124 particella n. 283.

Rilievo e presentazione documenti

1.000,00

€.



Accatastamento accessori:

Accatastamento di fabbricati mai censiti





Elaborato Planimetrico

Rilievo e presentazione documenti

€.

500,00

Spese per diritti di segreteria per presentazione pratiche al catasto € 300,00



Complessivamente si possono stimare i costi totali per la sanatoria:

- Costo professionale per la perizia di idoneità statica di 3 edifici comprensiva di acquisizione dell' esistente documentazione geologica sul terreno, = € 2.400,00
- Costo professionale per la pratica di agibilità dei 3 edifici = € 1.000,00
- Costi per regolarizzazione al catasto = € 1.500,00
- Diritti di segreteria € 300,00 circa.

Costo totale stimato € 4.200,00

Restano esclusi i costi per eventuali sondaggi o prove che si riterranno necessarie per il rilascio della certificazione di idoneità statica.

Si precisa inoltre che la pratica per la richiesta di agibilità è possibile solo in seguito al rilascio da parte del Comune di concessione in sanatoria.

Lotto 9°

Costituito dai seguenti immobili:

n. 2 appezzamenti di terreni tra loro vicini e confinanti.

Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 79, pascolo, classe 5 superficie 3730 mq, reddito dominicale € 0,96, reddito agrario € 0,58
- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 209, seminativo arborato, classe 8 superficie 2850 mq, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 0,59





Stato di possesso degli immobili

I terreni risultano nella piena disponibilità dell' intestatario,

Intestazione della proprietà

Gli immobili risultano avere la seguente intestazione:



proprietà 1/1

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

Atto di donazione da _____ a _____ a rogito notaio Panni in data 5/10/1978 rep. 355/157 tr. Il 2/11/1978 n. 9646 R.P. (con riserva di usufrutto a favore del donante poi deceduto)

Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

I beni consistono in n.2 appezzamenti di terreno contigui,

I beni si trovano in una posizione di difficile raggiungibilità, solo attraverso mulattiere. Il terreno è in pendio con tutte le difficoltà di lavorazione e di utilizzo che questo comporta



Valutazione complessiva

Si rileva la scarsa commerciabilità dei beni, in considerazione della difficile raggiungibilità e della minima redditività dei beni.

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di (

Servitù, Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù



Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 79, 3730 mq, zona E1 aree agricole di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG 14-15-19)





- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 209, superficie 2850 mq, zona E1 aree agricole di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG 14-15-19)

Divisibilita' del bene

Il beni possono essere ulteriormente frazionati



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di
a carico di
a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di
, a carico di per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di
a carico di (a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di e a carico di
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di
a carico di





in seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di

Fabriano del 19/6/2009



STIMA DEI BENI

A terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 79, pascolo, superficie 3730 mq,

valore al mq considerato : € 0,31

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 0,31

superficie catastale mq 3.730

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$3.730 \times 0,31 = € 1.156,30$



Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 1.156,30 – 20% = € 925,04 arrotondato a 925,00

Valore finale del bene € 925,00

Quota del bene spettante al 100% = € 925,00



B. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 209, seminativo arborato, superficie 2850 mq,





valore al mq considerato : € 1.260

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 1,260

superficie catastale mq 2.850

applicando la formula già considerata si ha:

$$2.850 \times 1 \times 1,260 = € 3.591$$

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

$$\text{Valore globale del bene } € 3.591,00 - 20\% = € 2.872,80 \text{ arrotondato a } 2.872,00$$

Valore finale del bene € 2.872,00

$$\text{Quota del bene spettante al } 100\% = € 2.872,00$$

Abbiamo quindi i seguenti valori definitivi:

- A. terreno al foglio 117 mappale 79, € 925,00
- B. terreno al foglio 117 mappale 209, € 2.872,00

Lotto 10°

Costituito dai seguenti immobili:

n. 4 appezzamenti di terreni tra loro vicini e confinanti,





- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 119, seminativo arborato, classe 5 superficie 1320 mq, reddito dominicale € 1,7, reddito agrario € 1.23
- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 118, seminativo arborato classe 8 superficie 2740 mq, reddito dominicale € 1,42, reddito agrario € 0,57
- C. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 113, bosco ceduo, classe 5 superficie 974 mq, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,05
- D. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 112, bosco ceduo, classe 5 superficie 1310 mq, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,07

Stato di possesso degli immobili

I terreni risultano nella piena disponibilità dell' intestatario

Intestazione della proprietà

Gli immobili risultano avere la seguente intestazione:

(1/1)



Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

per più titoli di acquisto tutti in data anteriore al 1/1/1958

Atto di divisione a rogito Notaio Panni in Sassoferrato in data 5/10/78, rep.354/156 tr.

2/11/78 n.9245 R.P.

Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

I beni consistono in n.4 appezzamenti di terreno agricolo vicini, e confinanti

Valutazione complessiva

I terreni si presentano di difficile accesso, attraverso mulattiere, si presentano su terreni in pendio, commercialmente poco appetibili sia per la difficoltà di accesso che per l'esiguo reddito che ne può derivare.



Procedimenti giudiziari





Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di

Servitu', Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù.

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 119, superficie 1320 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n 14-15-19)
- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 118, superficie 2740 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n 14-15-19)
- C. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 113, superficie 974 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n 14-15-19)
- D. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 112 superficie 1310 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n 14-15-19)

Divisibilita' del bene

Il beni possono essere ulteriormente frazionati o diversamente divisi o accorpati



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della

vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di
a carico di
a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data
19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38





- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di _____, a carico di _____, per sorte debito € 19.569,04.

- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____, a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di _____ e a carico di _____

- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____ a carico di _____ e _____ a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del 19/6/2009



ASTE GIUDIZIARIE.it
STIMA DEI BENI

A terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 119, seminativo arborato, 1320 mq,

valore al mq considerato : € 1,260

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 1,260

superficie catastale mq 1320

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$1320 \times 1,260 = € 1.663,20$





In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 1.663,20 -20% = 1.330,56 arrotondato a € 1.300,00



Valore finale del bene € 1.300,00

Quota del bene spettante al : 100 % = € 1.300

B. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 118, seminativo arborato, superficie 2740 mq,

valore al mq considerato : € 1,260

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 1,260

superficie catastale mq 2740

applicando la formula già considerata si ha:

$2740 \times 1,260 = € 3.452,4$

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%



Valore globale del bene € 3.452,4 -20% = 2.761,90 arrotondato a € 2.700,00

Valore finale del bene € 2.700,00

Quota del bene spettante al § 100 % = € 2.700,00





**C. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 113, bosco ceduo, classe 5
superficie 974 mq,**

valore al mq considerato : € 0,32
determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 0,32

superficie catastale mq 974

applicando la formula già considerata si ha:

$974 \times 0,32 = € 311,68$

Valore globale del bene € 311,68

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 311,68 -20% = 249,34 arrotondato a € 249,00

Valore finale del bene € 249,00

Quota del bene spettante al Sig. 100 % = € 249,00

**D. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 112, bosco ceduo, classe 5
superficie 1310 mq,**

valore al mq considerato : € 0,32





determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 0,320

superficie catastale mq 1.310

applicando la formula già considerata si ha:

$$1310 \times 0,320 = € 419,20$$

Valore globale del bene € 419,20

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 419,20 -20% = 335,36 arrotondato a € 335,00

Valore finale del bene € 335,00

Quota del bene spettante al Sig.

100 % = € 335,00

Abbiamo quindi i seguenti valori definitivi:

- A. terreno al foglio 117 mappale 119, € 1.300,00
- B. terreno al foglio 117 mappale 118, € 2.700,00
- C. terreno al foglio 117 mappale 113, € 249,00
- D. terreno al foglio 117 mappale 112, € 335,00

Lotto 11°

Costituito dal seguente immobile:

n. 1 terreno agricolo





- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 213, seminativo arborato, classe 8 superficie 4350 mq, reddito dominicale € 2,25, reddito agrario € 0,90

Stato di possesso dell'immobile

Il bene è nella piena disponibilità dell'intestatario

Intestazione della proprietà

Il bene risulta intestato a (1/1)

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

per più titoli di acquisto tutti in data anteriore al 1/1/1958

Atto di divisione a rogito Notaio Panni in Sassoferrato in data 5/10/78, rep.354/156 tr.

2/11/78 n.9245 R.P.

Descrizione e caratteristiche analitica del bene

Recentemente è stata impiantata sul terreno una vigna, non dichiarata.

Il bene si trova in una posizione di non comoda accessibilità. Il terreno si presenta in pendio con le difficoltà conseguenti.

Valutazione complessiva

Si ritiene equo considerare il valore della vigna effettivamente esistente, anche se non dichiarata.

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di

Servitù, Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:



- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 213, superficie 4350 mq, zona EI (Zone di rilevante valore paesistico ambientale NTA di PRG 14-15-19)

Divisibilita' del bene

Il bene può essere ulteriormente frazionato

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di _____, a carico di _____ per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di _____ e a carico di _____
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del 19/6/2009



STIMA DEI BENI

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 117 mappale 213, seminativo arborato, classe 8, superficie 4350 mq,**

da quanto precedentemente detto i valori per la vigna sono: €/mq 2,68
valore al mq considerato : € 2,68

superficie catastale mq 4.350

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$2,68 \times 4.350 = € 11.658,00$ Valore globale del bene € 11.658,00

Valore finale del bene € 11.658,00

Quota del bene spettante al Sig. () 100% = € 11.658,00



Costituito dal seguente immobile:

n. 1 terreno agricolo

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 116 mappale 94, pascolo cespugliato, classe 3 superficie 2300 mq, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,24

Stato di possesso dell'immobile

Il bene è nella piena disponibilità dell'intestatario

Intestazione della proprietà

Il bene risulta intestato a () per la nuda proprietà e usufrutto a ()
() i, deceduta nel 1998, i registri immobiliari non sono stati aggiornati.





Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

- Atto di donazione da _____ a _____
rogito notaio Panni in data 5/10//978 rep. 355/157 tr. Il 2/11/1978 n. 9646 R.P. (_____
con riserva di usufrutto ai favore dei donanti, ad oggi entrambi deceduti)



Descrizione e caratteristiche analitica del bene

Appezamento di terreno in declivio, di difficile accesso, solo su mulattiere

Valutazione complessiva

Si rileva come la posizione del terreno, il difficile accesso e la minima redditività lo rendano commercialmente poco appetibile.

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di _____



Servitu', Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 116 mappale 94, superficie 2300 mq, zona E1 (Zone di rilevante valore paesistico ambientale NTA di PRG 14-15-19)

Divisibilita' del bene

Il bene può essere ulteriormente frazionato.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.





Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di _____, a carico di _____ per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di _____ e a carico di _____
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del 19/6/2009

STIMA DEI BENI

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 116 mappale 94, pascolo cespugliato, classe 3, superficie 2300 mq,

valore al mq considerato : € 0,29





determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 0,29

superficie catastale mq 2.300

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$$0,29 \times 2.300 = € 667,00$$

Valore globale del bene € 667,00

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 667,00 – 20% = € 533,60 arrotondato a 533.00

Valore finale del bene € 533,00

Quota del bene spettante al Sig. 100% = € 533,00



Lotto 13°

Costituito dal seguente immobile:

n. 1 terreno agricolo

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

A. terreno censito al catasto terreni al foglio 116 mappale 171, seminativo arborato, classe 7 superficie 76 mq, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,04



Stato di possesso dell'immobile

Il bene è nella piena disponibilità dell'intestatario





Intestazione della proprietà

Il bene risulta intestato a ' (1/1)

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

per più titoli di acquisto tutti in data anteriore al 1/1/1958
Atto di divisione a rogito Notaio Panni in Sassoferrato in data 5/10/78, rep.354/156 tr.
2/11/78 n.9245 R.P.

Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

Piccolissimo appezzamento di terreno, accesso non facile soltanto attraverso mulattiere

Valutazione complessiva

Date le ridottissime dimensioni e l'ubicazione, l'appetibilità del bene è limitata ai soli confinanti

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di

Servitu', Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 116 mappale 171, superficie 76 mq, zona E1
(Zone di rilevante valore paesistico ambientale NTA di PRG 14-15-19)

Divisibilità del bene

Il bene può essere ulteriormente frazionato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.





Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di _____ a carico di _____, per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di _____ e a carico di _____
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del 19/6/2009

STIMA DEI BENI

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 116 mappale 171, seminativo arborato, classe 7, superficie 76 mq,**

valore al mq considerato : € 1,260





determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 1,260

superficie catastale mq 76

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$1,260 \times 76 = € 95,76$

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, delle ridotte dimensioni che limitano le possibilità di acquisto ai confinanti si considera una riduzione del 25%

Valore globale del bene € 95,76 – 25% = € 71,82 arrotondato a € 70,00

Valore finale del bene € 70,00

Quota del bene spettante al Sig. _____ 100% = € 70,00



Lotto 14°

Costituito dai seguenti immobili:

n. 4 appezzamenti di terreni tra loro vicini e confinanti,

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 101, pascolo, classe 4 superficie 4200 mq, reddito dominicale € 1,3, reddito agrario € 0,87
- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 104, bosco ceduo, classe 3 superficie 1170 mq, reddito dominicale € 0,79, reddito agrario € 0,12
- C. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 102, pascolo, classe 4, superficie 4580 mq, reddito dominicale € 1,42, reddito agrario € 0,95



D. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 105, bosco ceduo, classe 3
superficie 409 mq, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,04

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stato di possesso degli immobili

I terreni risultano nella piena disponibilità degli intestatari

Intestazione della proprietà

Gli immobili risultano avere la seguente intestazione:

((1/1)

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

Quanto ai mappali 102 e 105

per più titoli di acquisto tutti in data anteriore al 1/1/1958

Atto di divisione a rogito Notaio Panni in Sassoferrato in data 5/10/78, rep.354/156 tr.

2/11/78 n.9245 R.P.

Quanto ai mappali 101 e 104

- Atto di donazione da a a rogito notaio

Panni in data 5/10/978 rep. 355/157 tr. Il 2/11/1978 n. 9646 R.P. (con riserva di

usufrutto a favore del donante poi deceduto)

Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

I beni consistono in n.4 appezzamenti di terreno agricolo vicini, e confinanti. I terreni sono
su pendio e difficilmente raggiungibili, solo attraverso mulattiere percorribili con trattori.

Valutazione complessiva

Si rileva la scarsa commerciabilità del bene, in considerazione della difficile raggiungibilità e
della minima redditività del bene stesso

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di (

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Servitu', Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù.

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 101, superficie 4200 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n 14-15-19)
- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 104, superficie 1170 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n 14-15-19)
- C. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 102, superficie 4580 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n 14-15-19)
- D. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 105, superficie 409 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n 14-15-19)

Divisibilita' del bene

Il beni possono essere ulteriormente frazionati o diversamente divisi o accorpati

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di _____

a carico di _____

del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per

sorte debito di € 7.429,38

- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di _____

a carico di _____

, per sorte debito € 19.569,04.





- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di _____ e a carico di _____
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del 19/6/2009

STIMA DEI BENI

A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 101, pascolo, 4200 mq,

valore al mq considerato : € 0,31

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 0,31

superficie catastale mq 4.200

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$4.200 \times 0,31 = € 1.302,00$

Valore globale del bene € 1.302,00

Riduzioni





In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 1.302,00 – 20% = € 1.041,60 arrotondato a € 1.040,00



Valore finale del bene € 1.040,00

Quota del bene spettante al Sig. 100 % = € 1.040,00

B. terreno censito al catasto terreni al foglio 115, mappale 104, bosco ceduo, superficie 1170 mq,

valore al mq considerato : € 0,31

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 0,31

superficie catastale mq 1.170

applicando la formula già considerata si ha:

$1170 \times 0,31 = € 362,70$

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 362,70 – 20% = € 290,16 arrotondato in € 290,00

Valore finale del bene € 290,00

Quota del bene spettante al Sig. 100 % = € 290,00





**C. terreno censito al catasto terreni al foglio 115, mappale 102, pascolo, superficie
4580 mq,**

valore al mq considerato : € 0,32

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 0,32

superficie catastale mq 4.580

applicando la formula già considerata si ha:

$$4.580 \times 0,32 = € 1.465,60$$

Valore globale del bene € 1.465,60

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 1.465,60 – 20% = € 1.172,40 arrotondato in 1.172,00

Valore finale del bene € 1.172,00

Quota del bene spettante al Sig. 100% = € 1.172,00

**D. terreno censito al catasto terreni al foglio 115, mappale 105, bosco ceduo,
superficie 409 mq,**

valore al mq considerato : € 0,32

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 0,320





superficie catastale mq 409

applicando la formula già considerata si ha:

$$409 \times 0.320 = € 130,88$$

Valore globale del bene € 130,88

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

$$\text{Valore globale del bene } € 130,88 - 20\% = € 104,70 \text{ arrotondato in } € 104,00$$

Valore finale del bene € 104,00

Quota del bene spettante al Sig. 100% = € 104,00

Abbiamo quindi i seguenti valori definitivi:

- A. terreno al foglio 115 mappale 101, € 1.040
- B. terreno al foglio 115 mappale 104, € 290,00
- C. terreno al foglio 115 mappale 102, € 1.172,00
- D. terreno al foglio 115 mappale 105, € 104,00

Lotto 15°

Costituito dal seguente immobile:

n. 1 terreno agricolo

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115, mappale 80, pascolo, classe 4, superficie 5580 mq, reddito dominicale € 1,73, reddito agrario € 1,15





Stato di possesso dell'immobile

Il bene è nella piena disponibilità dell'intestatario

Intestazione della proprietà

Il bene risulta intestato a () per la nuda proprietà e usufrutto a

() deceduta nel 1998, i registri immobiliari non sono stati aggiornati.

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

- Atto di donazione da C () a () a ()
rogito notaio Panni in data 5/10//978 rep. 355/157 tr. Il 2/11/1978 n. 9646 R.P. ()
con riserva di usufrutto ai favore dei donanti, ad oggi entrambi deceduti)

Descrizione e caratteristiche analitica del bene

Trattasi di terreno difficilmente raggiungibile, solo attraverso mulattiere in declivio, di difficile utilizzo.

Valutazione complessiva

Si rileva la scarsa commerciabilità del bene, in considerazione della difficile raggiungibilità e della minima redditività del bene stesso

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di ()

Servitu', Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:



A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115, mappale 80, superficie 5580 mq, zona E1 (Zone di rilevante valore paesistico ambientale NTA di PRG 14-15-19)

Divisibilita' del bene

Il bene può essere ulteriormente frazionato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di _____
a carico di C _____ a seguito
del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per
sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di _____
, a carico di C _____ per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____
a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di
Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a
favore di _____ e a carico di _____
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____
a carico di _____
a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del
19/6/2009



STIMA DEI BENI

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115, mappale 80, pascolo,
classe 4, superficie 5580 mq,**

valore al mq considerato : € 0,31

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 0,31

superficie catastale mq 5.580

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$0,31 \times 5.580 = € 1.729,8$

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 1729,80-20% = 1.383,80 arrotondato 1.380,00

Valore finale del bene € 1.380,00

Quota del bene spettante al Sig. 100% = € 1.380,00

Lotto 16°

Costituito dal seguente immobile:

n. 1 terreno agricolo





- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115, mappale 121, bosco ceduo, classe 3, superficie 5000 mq, reddito dominicale € 3,36, reddito agrario € 0,52

Stato di possesso dell'immobile

Il bene è nella piena disponibilità degli intestatari

Intestazione della proprietà

Il bene risulta intestato a _____, coniugi in comunione di beni

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

- Atto di compravendita da _____ a _____ (_____ in comunione di beni) a rogito Notaio Lattanzi in data 14/12/2001 rep.4650/1549 tr. 9/1/2002 n.297 R.P.
- Atto di compravendita da _____ a _____ a rogito Notaio Politi in data 10/8/1967 rep. 99 tr. il 26/8/1967 n. 6456 R.P.

Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

Il bene si trova in una posizione di difficile raggiungibilità, solo attraverso mulattiere, il terreno è in pendenza con tutte le difficoltà di utilizzo che questo comporta.

Valutazione complessiva

Si rileva la scarsa commerciabilità del bene, in considerazione della difficile raggiungibilità e della minima redditività del bene stesso.

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di _____

Servitù, Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù





Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115, mappale 121, superficie 5000 mq, zona E1 (Zone di rilevante valore paesistico ambientale NTA di PRG 14-15-19)

Divisibilita' del bene

Il bene può essere ulteriormente frazionato.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Quota indivisa al 50%

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favore di a carico di a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di a carico di per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di a carico di a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di e a carico di
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di a carico di C.....





a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del

19/6/2009



STIMA DEI BENI

**A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115, mappale 121, bosco ceduo,
classe 3, superficie 5000 mq,**

valore al mq considerato : € 0,32

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 0,32

superficie catastale mq 5.000

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$0,32 \times 5.000 = € 1.600,00$

Valore globale del bene € 1.600,00



Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 1.600,00 – 20% = € 1.280,00

Riduzione del 40 % per bene indiviso: € 1.280,00 -40% = € 768,00

Valore finale del bene € 768,00

Quota del bene spettante al Sig. 50% = € 384,00





Lotto 17°

Costituito dai seguenti immobili:

n. 3 appezzamenti di terreni

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 9, bosco ceduo, classe 1, superficie 982 mq, reddito dominicale € 1,01, reddito agrario € 0,15

- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 17, bosco ceduo, classe 1, superficie 1820 mq, reddito dominicale € 1.88, reddito agrario € 0,28

- C. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 18, pascolo, classe 4, superficie 690 mq, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,14

Stato di possesso degli immobili

I terreni risultano nella piena disponibilità dell' intestatario

Intestazione della proprietà

Gli immobili risultano avere la seguente intestazione:

(1/1)

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

per più titoli di acquisto tutti in data anteriore al 1/1/1958

Atto di divisione a rogito Notaio Panni in Sassoferrato in data 5/10/78, rep.354/156 tr.

2/11/78 n.9245 R.P.

Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

I beni consistono in n.3 appezzamenti di terreno agricolo vicini,

Valutazione complessiva

Si rileva la scarsa commerciabilità del bene, in considerazione della difficile raggiungibilità e della minima redditività del bene stesso.



Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di

Servitu', Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù.

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 9, superficie 962 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n 14-15-19)
- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 17, superficie 1820 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n 14-15-19)
- C. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 18, superficie 690 mq, zona E1 zona di rilevante valore paesistico ambientale (NTA di PRG n 14-15-19)

Divisibilita' del bene

Il beni possono essere ulteriormente frazionati o diversamente divisi o accorpati

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di
a carico di
a seguito
del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per
sorte debito di € 7.429,38



- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di _____
a carico di _____ per sorte debito € 19.569,04. eccetto
l'immobile D, Foglio 125, mappale 85.

- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____
, a carico di _____, a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di
Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a
favore di _____ a carico di _____

- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____
a carico di _____
a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del
19/6/2009



STIMA DEI BENI

**A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 9, bosco ceduo,
982 mq,**

valore al mq considerato : € 0,32

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 0,32

superficie catastale mq 982

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

$0,32 \times 982 = € 314,24$





Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 314,24 -20% = 251,39 arrotondato a € 250,00

Valore finale del bene € 250,00

Quota del bene spettante al Sig. € 100 % = € 250,00

B. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 17, bosco ceduo, superficie 1820 mq,

valore al mq considerato : € 0,32

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 0,32

superficie catastale mq 1820

applicando la formula già considerata si ha:

$1820 \times 0,32 = € 582,40$

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 582,40 -20% = € 465,9 arrotondato a € 460,00

Valore finale del bene € 460,00

Quota del bene spettante al Sig. € 100 % = € 460,00



**C. terreno censito al catasto terreni al foglio 115, mappale 18, pascolo, classe 4,
superficie 690 mq,**

valore al mq considerato : € 0,31

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: € /mq 0,31

superficie catastale mq 690

applicando la formula già considerata si ha:

$690 \times 0,31 = €$

Valore globale del bene € 213,90

Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 213,90 – 20% = € 171,12 arrotondato a 170,00

Valore finale del bene € 170,00

Quota del bene spettante al Sig. 100 % = € 170,00

Abbiamo quindi i seguenti valori definitivi:

- A. terreno al foglio 115 mappale 9, € 250,00
- B. terreno al foglio 115 mappale 17, € 460,00
- C. terreno al foglio 115 mappale 18, € 170,00



Lotto 18°

Costituito dal seguente immobile:

n. 1 terreno agricolo

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 96, seminativo, classe 5, superficie 4360 mq, reddito dominicale € 3,38, reddito agrario € 2,03

Stato di possesso dell'immobile

Il bene è nella piena disponibilità dell'intestatario

Intestazione della proprietà

Il bene risulta intestato a (1/1)

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

per più titoli di acquisto tutti in data anteriore al 1/1/1958

Atto di divisione a rogito Notaio Panni in Sassoferrato in data 5/10/78, rep.354/156 tr.

2/11/78 n.9245 R.P.

Descrizione e caratteristiche analitica del bene

Il bene si trova in una posizione di difficile raggiungibilità, solo attraverso mulattiere. Il terreno è in pendio con tutte le difficoltà di utilizzo che questo comporta

Valutazione complessiva

Si rileva la scarsa commerciabilità del bene, in considerazione della difficile raggiungibilità e della minima redditività del bene stesso

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di



Servitù, Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù





Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 96, superficie 4360 mq, zona E1 (Zone di rilevante valore paesistico ambientale NTA di PRG 14-15-19)

Divisibilita' del bene

Il bene può essere ulteriormente frazionato.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati individuati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favore di [redacted] a carico di [redacted] a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di [redacted] a carico di [redacted], per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di [redacted], a carico di [redacted] a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di [redacted] e a carico di [redacted].
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di [redacted] a carico di [redacted]





Anna a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del
19/6/2009



STIMA DEI BENI

**A. terreno censito al catasto terreni al foglio 115 mappale 96, seminativo,
classe 5, superficie 4360 mq,**

valore al mq considerato : € 1.260

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori sono:

valore: €/mq 1,260

superficie catastale mq 4.360

applicando la formula già descritta in precedenza si ha:

1,260 x 4.360 = € 5.493,00 Valore globale del bene



Riduzioni

In considerazione dell'ubicazione del bene, e della difficile raggiungibilità, del fatto che il terreno si presenta scosceso con le conseguenti difficoltà di utilizzo si opera un abbattimento del 20%

Valore globale del bene € 5.493,00 – 20% = € 4.394,00

Valore finale del bene € 4.394,00

Quota del bene spettante al Sig 100% = € 4.394,00



Lotto 19°

Costituito dal seguente immobile:

n. 1 locale negozio in località piano di Frassineta n. 51

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

A. immobile censito al catasto fabbricati al foglio 64, mappale 383 sub15, categoria C/1
classe 6, superficie 209 mq, reddito € 2.471,81 e relativa
A1. corte censita al catasto terreni al foglio 64, mappale 541 mq 33

Stato di possesso dell'immobile

Il bene è nella piena disponibilità dell'intestatario

Intestazione della proprietà

Il bene risulta intestato a (1/1)

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

– acquisto come bene personale con assenso del coniuge, da
atto a rogito notaio Simonetta Sabatini in data 31/7/84 rep. 2247/459 tr. 7/884
n. 1984 RP.

Descrizione e caratteristiche analitica dell'immobile

L'immobile in oggetto è costituito da locale , al piano terra di un immobile di n. 3 piani fuori
terra, ubicato in località piani di Frassineta n. 51, realizzato nel 1982 con concessione edilizia
n. 1628 del 17/4/82. L'acquisto è avvenuto al rustico. L'edificio ha struttura in c.a e
tamponature in laterizio, di presenta attualmente esternamente in sufficienti condizioni
manutentive, con evidenti distacchi di tonachino esterno. Il piano terra dell' edificio ha locali
a negozio-ufficio, i piani superiori sono ad abitazione. Una rampa carrabile condominiale
ubicata lateralmente nel lato corto dell' edificio da accesso direttamente dalla strada
provinciale a una corsia coperta condominiale a servizio delle autorimesse interrato. Il locale
al piano terra si presenta unico, non diviso ma divisibile, con n. 4 ampie vetrine con fissi
metallici e serranda esterna a rullo, manuale, con affaccio su marciapiede e corte
condominiale sul lato lungo la strada provinciale Sentina. Vi sono anche altre 5 finestre con

infissi in legno e tapparella esterna in PVC con affaccio sulla terrazza condominiale che circonda l'immobile su due lati. Vi è anche un accesso pedonale dalla scala condominiale con portoncino in legno. Il locale ha una superficie lorda di mq 210 e netta di mq 195 e una altezza interna di m. 3,50.

Il 3/4/2000 è stata rilasciata al ... concessione edilizia per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. Sono iniziati dei lavori di ristrutturazione poi sospesi e mai completati. La concessione edilizia a suo tempo rilasciata è scaduta. Attualmente l'immobile si presenta nel seguente stato:

- pareti interne intonacate e tinteggiate con tracce di infiltrazioni d'acqua sul soffitto.
- presenza di impianto elettrico con plafoniere a soffitto per tubi fluorescenti. Non vi sono documenti relativi alla conformità dell' impianto.
- Il pavimento originale è stato rimosso con l'inizio dei lavori di ristrutturazione non completati e vi sono in opera armature metalliche per la realizzazione di cordoli in c.a per rialzare il solaio originale.
- Sono state aperte sulla parete esterna sul retro n. 2 finestre, non completate e le aperture già realizzate nella muratura sono attualmente chiuse con tavole in legno.
- Non esiste alcun tipo di impianto termico.

Il locale confina con corte condominiale su tre lati e proprietà ... sull' altro.

Valutazione complessiva

La zona dove è ubicato è zona di recente espansione urbana, con residenze e attività commerciali. L'edificio al piano terra ha locali destinati a negozi o uffici e ai piani superiori residenze. Può essere facilmente suddiviso in più locali di cui uno con accesso anche pedonale dalla scala condominiale. Può essere collegato con il locale sottostante, al piano interrato, dello stesso proprietario. Il locale presenta quindi delle potenzialità di utilizzo come locale commerciale, in una zona di espansione dove sono già presenti attività



commerciali. La relativa corte di mq 33 è un'area di parcheggio tra l'edificio e la strada provinciale.

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di

Si riscontra una vertenza con l'amministrazione condominiale per arretrati delle quote condominiali, con relativo provvedimento del giudice in data 18/6/2008 che ha autorizzato un pignoramento sulla pensione dello stesso (

Servitù, Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. immobile censito al catasto fabbricati al foglio 64, mappale 383 sub 12, zona B2

Divisibilità del bene

Il bene può essere ulteriormente frazionato.

Situazione condominiale

L'immobile è in un condominio. La quota condominiale relativa è di 247,16 millesimi.

Il condominio ha un amministratore, trattasi dell'agente immobiliare di Sassoferrato

Dalla contabilità condominiale risultano costi condominiali come segue:

per l'anno 2008 = € 537,23 compresi arretrati anni precedenti
acconto versato nel 2009 = € 472,89
per l'anno 2009 = € 282,36 compresi arretrati anni precedenti
per l'anno 2010 fino al 30 settembre su preventivo = € 245,30





Si segnala che a seguito della vertenza con l'amministrazione condominiale come sopra precisato parte delle somme dovute vengono recuperate con il pignoramento di 1/5 della pensione.

Si allega la contabilità condominiale



Situazione catastale

La situazione risultante al catasto rispecchia lo stato dell'immobile, le mappe catastali sono aggiornate.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Quote condominiale non pagate per gli anni 2008-2009-2010 (9 mesi) per € 527,66

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di
a carico di _____ a seguito
del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per
sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di
, a carico di _____ per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di
a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di
Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a
favore di _____ e a carico di _____.





- Ipoteca volontaria di € 110.000,00 iscritta il 5/11/2007 al n. 7294, RP a favore di [redacted] in forza di contratto di mutuo di € 55.000,00 con Atto a rogito Notaio Stefano Sabatini in data 31/10/2007.
- Ipoteca volontaria di € 248.000,00 iscritta in data 2/9/2004 al n. 4548 RP a favore della [redacted] in forza di contratto di mutuo di € 124.000,00 a rogito Notaio [redacted] in Fabriano in data 31/8/2004 rep 1481, annotata in data 24/11/2007 al n. 5888 RP per modifica durata mutuo.
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di [redacted] a carico di [redacted] a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del 19/6/2009, limitatamente alla particella 383 sub 15

STIMA DEL BENE

- A. immobile censito al catasto fabbricati al foglio 64, mappale 383 sub 12, categoria C/6 classe 4, superficie 206 mq, reddito € 329,81
- A1. corte censita al catasto terreni al foglio 64, mappale 541 mq 33

Calcolo delle superfici

Il locale ha una superficie lorda di 210,2 mq, una superficie netta di 195,7 mq

La corte viene considerata allo 0.10 si ha quindi $33 \times 0.10 = 3,3$ mq

Superficie commerciale = 213,5 mq superficie netta 195,7 mq

stima a valore venale

Il bene viene stimato con il metodo sintetico-comparativo attribuendo al mq un valore medio ottenuto considerando le quotazioni OMI per la zona, pubblicate sul sito Internet dell' Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2009, e quelle pubblicate dal Consulente Immobiliare periodo primavera 2010, relativamente agli immobili con destinazione negozio.





Valore di mercato OMI da 900,00 a 1.350,00 €/mq valore medio considerato 1.125 €/mq

Valore indicato dal Consulente Immobiliare per la zona € 1.300,00

Valore medio considerato 1.212,00 €/mq

Si considera quindi : superficie dell' immobile 213,5 mq x 1.212,00 €/mq = € 258.762,00

Stima a capitalizzazione dei redditi

Per tale stima si applica la formula $V=R/i$

In cui:

V= valore dell' immobile

R= reddito netto annuale del bene

I = tasso di capitalizzazione che si considera al 3,8%

I valori di locazione per negozi nella zona di Frassineta, Comune di Sassoferrato, ove si trova l'immobile viene indicato dall' OMI per il secondo semestre 2009 da un minimo di 4,9 a 7,5 €/mq netto mensile. Con un valore medio quindi di 6,2 €/mq.

La superficie netta è di mq 195,7 si ha quindi: $6,2 \times 195,7 = 1.213,34$ €/mensili x 12 mesi = 14.560,00 €/anno.

Da tale importo bisogna detrarre le spese per avere il reddito netto annuale.

Le spese si assumono nell' ordine del 35%, in considerazione dello stato manutentivo e della necessità di interventi condominiali così formato:

25% tasse e ICI

5% spese condominiali a carico del proprietario

5% spese per lavori straordinari

Totale 35%

Ne segue che : $14.560,00 - 35\% = 9.464,00$

Applicando la formula considerata si ha:

$V = 9.464 / 3,8\% = 249.052,00$

Si ha quindi:



stima a valore venale = € 258.762,00

stima a capitalizzazione del reddito = € 249.052,00

media tra i valori su indicati = € 253.907,00

Valore del bene = € 253.900,00

Riduzioni

In considerazione che l'edificio è stato realizzato nel 1982 (28 anni) si opera una riduzione per età pari allo 0.80

Valore del bene = € 253.900,00 x 0.80 = € 203.120,00

Tali valori fanno riferimento alle condizioni di 'normalità' ma attualmente l'immobile si presenta con lavori iniziati ed interrotti, occorre quindi valutare il costo necessario per portare il bene alle condizioni di 'normalità'.

Si considerano quindi lavori da eseguire per riportare il locale alle condizioni iniziali di negozio, includendo anche la realizzazione di un servizio igienico, ad oggi assente.

A tal fine si considerano i lavori da eseguire valutati secondo il prezzario Regione Marche anno 2009 come dal seguente computo:

lavorazione	mq	unitario	totale
massetto per pavimentazione alleggerito con argilla espansa	195.00	18.11	3'531.45
massetto autolivellante in calcestruzzo	195.00	17.20	3'354.00
pavimento in piastrelle monocottura	195.00	34.50	6'727.50
muratura in laterizio forato per chiusura aperture	3.08	34.45	106.11
intonaco civile da interno, riprese e completamento	35.00	22.70	794.50
intonaco da esterno, riprese e completamento	3.08	24.15	74.38
maggiorazione considerata per piccole superfici		0.05	
fornitura e posa in opera di rivestimento per locale bagno in piastrelle ceramica 20x20	12.80	44.70	572.16
fornitura e posa in opera di porta interna tamburata	a corpo	260.00	260.00

tinteggiatura interna a tempera a due mani comprensiva di rasature, e fissativo	450.00	6.68	3'006.00
fornitura e posa in opera di impianto idraulico per realizzazione di 1 bagno con wc, bidet, cassetta scarico, lavabo, con tubature in polietilene			594.51
fornitura e messa in opera di rubinetteria			140.00
fornitura e posa in opera di sanitari per bagno, 1 lavabo, 1 wc, 1 cassetta, 1 bidet	a corpo		760.00
allaccio allo scarico condominiale	a corpo		700.00
revisione e adeguamento impianto elettrico esistente	a corpo		2'000.00
revisione e ripristino 4 serrande esterne, tinteggiatura infissi in ferro e chiusura cassonetti	a corpo		1'500.00
sommano			24'120.61
oneri per impianto di cantiere, spese tecniche, assicurazioni,imprevisti	0.20		4.824,12
totale			28.944,73

Importo arrotondato a 29.000,00 €

Da cui:

valore del bene alle condizioni "normali" = € 203.120,00

costi necessari per raggiungere le condizioni "normali" = € 29.000,00

Valore finale del bene € 174.120,00

Quota del bene spettante al Sig. 100% = € 174.120,00

Lotto 20°

Costituito dal seguente immobile:

n. 1 autorimessa interrata in località piano di Frassineta n. 51

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. immobile censito al catasto fabbricati al foglio 64, mappale 383 sub 12, categoria C/6 classe 4, superficie 206 mq, reddito € 329,81

Stato di possesso dell'immobile

Il bene è nella piena disponibilità dell'intestatario

Intestazione della proprietà

Il bene risulta intestato a _____ (1/1)

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

- _____ acquisto come bene personale con assenso del coniuge, da _____ per atto di compravendita a rogito Notaio Ottoni in Fabriano in data 6/3/2006 rep. 3050/841 tr. il 10/3/2006 n. 3822 RP
- Per quota indivisa di ½ a _____ per successione legittima di _____ successione apertasi in data 1/8/2005, denuncia di successione non trascritta relativamente a questo immobile. Il coniuge del defunto _____ ha rinunciato all'eredità con rogito Notaio _____ i in data 17/10/2005.
- A _____ (in comunione di beni) da _____ , per atto compravendita a rogito Notaio Simonetta Sabatini, in data 6/11/1995, rep. 24929/5528 tr. il 1/12/1995 n. 12713 RP.
- A _____ (in comunione di beni) da _____ , atto di compravendita a rogito Notaio Falsini in data 30/8/1983 rep. 39115/12532 tr il 6/9/1983 n. 8187 RP.

Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

L'immobile in oggetto è costituito da autorimessa, al piano interrato di un immobile di n. 3 piani fuori terra, ubicato in località piani di Frassineta n. 51, realizzato nel 1982 con concessione edilizia n. 1628 del 17/4/1982 e dichiarato abitabile il 24/11/82 n. 6968.

L'edificio ha struttura in c.a e tamponature in laterizio, di presenta attualmente in sufficienti condizioni manutentive, con evidenti distacchi di tonachino esterno. Il piano terra dell'edificio ha locali a negozio-ufficio, i piani superiori sono ad abitazione. Una rampa carrabile condominiale ubicata lateralmente nel lato corto dell'edificio da accesso direttamente dalla strada provinciale a una corsia coperta condominiale dove si aprono le 2 porte carrabili di accesso al locale. La corsia condominiale si presenta in cattivo stato mantentivo con evidenti infiltrazioni di acqua sulla parete controterra. Il locale si presenta unico, non diviso ma divisibile, con n. 2 porte di accesso carrabile chiuse da serrande in lamiera a rullo a movimento manuale. Vi è anche un accesso pedonale dalla scala condominiale con portoncino in legno. Il locale si presenta non completato, privo di pavimentazione, non intonacato e privo di qualsiasi impianto le pareti sono realizzate in blocchetti di cemento, il solaio (soffitto) che lo separa dal piano terra in laterocemento con travetti e pignatte. Il locale si presenta altresì privo di qualsiasi presa di luce o aria verso l'esterno. Al momento è utilizzato dal proprietario come deposito. L'immobile ha una superficie di mq 206 e una altezza interna di m. 2,40.

Valutazione complessiva

La zona dove è ubicato è zona di recente espansione urbana, con residenze e attività commerciali. L'edificio al piano terra ha locali destinati a negozi o uffici e ai piani superiori residenze. Per quanto riguarda la richiesta di autorimesse nella zona dalle indagini effettuate risulta essere bassa, vi sono molti spazi e molte delle abitazioni dispongono di corti private e garage. Il locale necessita di lavori di completamento, si presenta privo di pavimento e di impianto elettrico, Si rendono inoltre necessari lavori di risanamento delle corsia condominiale. Può essere facilmente suddiviso in due locali di cui uno con accesso anche pedonale dalla scala condominiale. Può essere collegato con il locale sovrastante, al piano terra, dello stesso proprietario.



Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di

Si riscontra una vertenza con l'amministrazione condominiale per arretrati delle quote condominiali, risoltasi con una procedura esecutiva mobiliare (190/2008) e ordinanza del 18/6/2008, che disponeva un pignoramento presso terzi (INPS) di 1/5 della pensione del



Servitù, Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù

Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. immobile censito al catasto fabbricati al foglio 64, mappale 383 sub 12, zona B2

Divisibilità del bene

Il bene può essere ulteriormente frazionato.

Situazione condominiale

L'immobile è in un condominio. La quota condominiale relativa è di 59 millesimi.

Il condominio ha un amministratore, trattasi dell'agente immobiliare di Sassoferrato.

Dalla contabilità condominiale risultano costi condominiali come segue:

per l'anno 2008 = € 661,35 comprensivo di arretrati precedenti

acconto versato nel 2009 € 381,78

per l'anno 2009 = € 496,92 comprensivi degli arretrati precedenti

per l'anno 2010 fino al 30 settembre su preventivo = € 155,9

Si segnala che a seguito della vertenza con l'amministrazione condominiale come sopra precisato parte delle somme dovute vengono recuperate con il pignoramento di 1/5 della pensione.





Si allega la contabilità condominiale.

Situazione catastale

La situazione risultante al catasto rispecchia lo stato dell'immobile, le mappe catastali sono aggiornate.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Quote condominiali arretrate per € 652,82

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di _____ a carico di _____ per sorte debito € 19.569,04.
- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____, a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di _____ e a carico di _____
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____ a carico di _____





a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di

Fabriano del 19/6/2009



STIMA DEL BENE

- A. immobile censito al catasto fabbricati al foglio 64, mappale 383 sub 12, categoria C/6 classe 4, superficie 206 mq, reddito € 329,81

Il bene viene stimato con il metodo sintetico-comparativo attribuendo al mq un valore medio ottenuto considerando le quotazioni OMI per la zona, pubblicate sul sito Internet dell' Agenzia delle Entrate, e valori riscontrati da una analisi dei prezzi di compravendita di immobili simili nella zona nel corso del presente anno, quando tali dati siano disponibili, per tanto si ha :

valore al mq considerato : € 400

Superficie dell' immobile mq 206

Valore del bene € 82.400,00



Riduzioni

In considerazione che l'edificio è stato realizzato nel 1982 (28 anni) si opera una riduzione per età pari allo 0.80

Valore del bene = € 82.400,00 x 0.80 = € 65.920,00

In considerazione che l'immobile si presenta non completato si valutano i costi necessari al completamento dello stesso onde portarlo nelle condizioni di "normalità" cui fa riferimento il prezzo sopra indicato. A tal fine si considerano i lavori da eseguire valutati secondo il prezzario Regione Marche anno 2009:



lavoro	Quantità	Costo unitario in €	Costo complessivo in €
Sistemazione terreno,	206 mq	3,20	659,20



livellamento e preparazione piano di posa			
Massetto in calcestruzzo fino a 7 cm di spessore	206 mq	17,20	3.543,20
Rete metallica	825 kg	1,72	1.417,00
Finitura pavimento per traffico di autoveture	206 mq	10,52	2.167,00
Intonaco civile da interno	353 mq	21,66	7.645,00
Impianto elettrico		Importo forfettario	1.800,00
		sommano	17.231,40
Imprevisti, spese tecniche, varie	8%		1.181,15
		totale	18.412,55

Importo arrotondato a 18.500,00 €

Da cui:

valore del bene alle condizioni "normali" = € 65.920,00

costi necessari per raggiungere le condizioni "normali" = € 18.500,00

Valore finale del bene € 47.420,00

Quota del bene spettante al Sig. 100% = € 47.420,00

Lotto 21°

Costituito dai seguenti immobili:

n. 3 appezzamenti di terreni tra loro adiacenti e confinanti, ubicati sullo stesso pendio e raggiungibili dalla stessa strada

- Identificazione del bene e descrizione al catasto:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 86, prato, classe 2, superficie 1455 mq, reddito dominicale € 2.63, reddito agrario € 0.75
- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 187, prato, classe 3, superficie 560 mq, reddito dominicale € 0.72, reddito agrario € 0.23

- C. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 234, prato, classe 2
superficie 2900 mq, reddito dominicale € 5.24, reddito agrario € 1.50

Stato di possesso degli immobili

I terreni risultano nella piena disponibilità degli intestatari

Intestazione della proprietà

Risultano a _____ coniugi, in regime di comunione di beni

Variazioni di proprietà negli ultimi 20 anni

- Atto di compravendita a _____ (in comunione di beni)
da _____ , a rogito notaio Panni in data 5/10/78 rep. 353/155
tr. il 2/11/1978 n. 9244 R.P. riguardo gli immobili mappale 86 -mappale 187.
- Atto di compravendita a _____ (in comunione di beni con _____)
da _____ , a rogito notaio Falsini in data 21/10/1971 tr. il 2/11/1971
al n. 9784 R.P. riguardo gli immobili mappale 234.

Descrizione e caratteristiche analitica dell' immobile

I beni consistono in n.3 appezzamenti di terreno agricolo, tra loro confinanti, si presentano in leggero declivio con discreta facilità di accesso.

Valutazione complessiva

Si riscontra la discreta posizione e il non difficile accesso, il terreno non in forte pendenza.

Procedimenti giudiziari

Risulta il procedimento di fallimento nei confronti di _____

Servitù', Vincoli, Patti speciali

Non risultano vincoli o servitù', fatta eccezione di un vincolo urbanistico "tutela dei crinali"

NTA ar. 15-16-17-19 su tutti gli immobili.



Destinazioni di P.R.G. della zona

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sassoferrato risulta:

- A. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 86, superficie 1455 mq, parte in zona E2 zone agricole di interesse paesistico ambientale (NTA del PRG 14-16-19), parte in zona E1 zone agricole di rilevante valore paesistico ambientale (NTA del PRG 14-15-19)
- B. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 187, superficie 560 mq, parte in zona E2 zone agricole di interesse paesistico ambientale (NTA del PRG 14-16-19), parte in zona E1 zone agricole di rilevante valore paesistico ambientale (NTA del PRG 14-15-19)
- C. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 234, superficie 2900 mq, zona E2 Aree agricole di interesse paesistico ambientale (NTA del PRG 14-16-19)

Divisibilita' del bene

Il beni possono essere ulteriormente frazionati o diversamente divisi o accorpati

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Quota indivisa del 50%

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 14.858,76 iscritta il 7/2/2008 al n. 581 R.P. a favor di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 19/1/2008, per sorte debito di € 7.429,38
- Ipoteca legale di € 39.138,08 iscritta il 16/7/2008 n. 3905 R.P. a favore di _____ a carico di _____, per sorte debito € 19.569,04.





- Ipoteca giudiziale di € 15.348,76 iscritta il 27/2/2009 n. 885R.P. a favore di _____, a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona sez. di Fabriano, in data 21/10/2008, per sorte debito di € 6.757,35.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/7/2009 al n. 2541 R.P. a favore di _____ e a carico di _____
- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta il 9/7/2009 al n. 3607 RP a favore di _____ a carico di _____ a seguito del decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona sez. di Fabriano del 19/6/2009



STIMA DEI BENI

A. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 86, prato, classe 2, superficie 1455 mq, reddito dominicale € 2.63, reddito agrario € 0.75



valore al mq considerato : € 0.548

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 0,548

superficie catastale mq 1.572

applicando la formula già considerata si ha:

$1.455 \times 0,548 = € 785,70$

riduzione del 40 % per bene indiviso

$785,70 - 40\% = € 471,42$ arrotondato a € 471,00

valore globale del bene indiviso: € 471,00

Quota del bene spettante al Sig. _____ pari al 50% = € 235,50





**B. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 187, prato, classe 3,
superficie 560 mq, reddito dominicale € 0.72, reddito agrario € 0.23**

valore al mq considerato : € 0,548

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 0,548

superficie catastale mq 560

applicando la formula già considerata si ha:

$$560 \times 0,548 = € 306,88$$

riduzione del 40 % per bene indiviso

$$€ 306,88 - 40 \% = 184,12 \text{ arrotondato a } 184,00$$

valore globale del bene indiviso: € 184,00

Quota del bene spettante al Sig. ' pari al 50% = € 92,00



**C. terreno censito al catasto terreni al foglio 125 mappale 234, prato, classe 2
superficie 2900 mq, reddito dominicale € 5.24, reddito agrario € 1.50**

valore al mq considerato : € 0,548

determinazione del valore commerciale

da quanto precedentemente visto i valori considerati sono:

valore: €/mq 0,548

superficie catastale mq 2.900

applicando la formula già considerata si ha:

$$2.900 \times 0,548 = € 1.589,20$$



riduzione del 40 % per bene indiviso

€ 1.589,20 -40 % = 953,50

valore globale del bene indiviso: € 953,50

Quota del bene spettante al Sig. pari al 50% = € 476,75 arrotondato a 476,00

Abbiamo quindi i seguenti valori definitivi:

A. terreno al foglio 125 mappale 86, superficie 1.455 mq, € 235,50

B. terreno al foglio 125 mappale 187, superficie 560 mq, € 92,00

C. terreno al foglio 125 mappale 234, superficie 2.900 mq, € 476,00

TABELLA DI RIEPILOGO

lotto	Foglio	mappale	sub	valore di stima
1	125	24		
	125	24		
	125	355		3'318.80
2	125	82		1'980.00
	125	83		931.00
	125	84		4'599.00
	125	85		953.00
3	125	36		967.50
4	124	65	1-2-3-4	
	124	62		
	124	344		260'406.00
5	124	259		349.00
6	124	260		1'015.00



7	124	26	474.00
	124	29	348.00
	124	30	368.00
	124	246	81.50
8	124	284	
	124	283	20'439.00
9	117	79	925.00
	117	209	2'872.00
10	117	119	1'300.00
	117	118	2'700.00
	117	113	249.00
	117	112	335.00
11	117	213	11'658.00
12	116	94	533.00
13	116	171	70.00
14	115	101	1'040.00
	115	104	290.00
	115	102	1'172.00
	115	105	104.00
15	115	80	1'380.00





16	115	121		768.00
17	115	9		250.00
	115	17		460.00
	115	18		170.00
18	115	96		4'394.00
19	64	383	15	
	64	541		174'120.00
20	64	383	12	47'420.00
21	125	86		235.50
	125	187		92.00
	125	234		476.00
VALORE COMPLESSIVO				549'243.30

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il consulente tecnico d'ufficio, ritiene con la presente relazione , che si compone di n.121 pagine più gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto, e rimane a disposizione.

In fede.

Ancona, li 14/9/2010

il C.T.U.

Arch. Pierpaolo Pieromaldi

