TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

214/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. TELLARINI JONATA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2020

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

BRUNO SIMONI

CF:SMNBRN77C04B474A
con studio in MACERATA (MC) VIA ROCCO CHINNICI, 4
telefono: 3382518424
fax: 0733263589
email: brunosimoni@libero.it
PEC: bruno.simoni@geopec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 214/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO 15, della superficie commerciale di **479,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
L'immobile pignorato, oggetto di stima, è ubicato nel comune di Civitanova Marche (MC) in via Molino n. 15, trattasi di un immobile al grezzo. L'epoca di costruzione dell'intero stabile ai primi anni del 1800, si eleva per tre piani fuori terra ed è libero su tutti i lati. La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, gli orizzontamenti sono in parte in latero-cemento e in parte in legno. Tetto con copertura di tipo a capanna. Esternamente i prospetti sono a faccia-vista di mattoni. Internamente la struttura è completamente al grezzo e pertanto priva di qualsivoglia finitura e impianti. La strada di accesso all'immobile è di tipo imbrecciata e costeggiata da una serie di alberi di ulivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 31 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 235 mq, rendita 400,51 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MOLINO, piano: T, intestato a [redacted]
- foglio 13 particella 31 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MOLINO, piano: 1-2, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**479,56 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 335.692,35**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 335.692,35**
Data della valutazione:	**29/09/2020**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/09/2007 a firma di NOTAIO DAMIANI ENRICO ai nn. 20156/6803 di repertorio, iscritta il 25/09/2007 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 15832 - R.P. 4110, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro [redacted], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 4.000.000,00.
Importo capitale: € 2.000.000,00.
Durata ipoteca: 15 ANNI.
ANNOTAZIONE DEL 14/06/2010 - R.P. 1618 - R.G. 8811 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
ANNOTAZIONE DEL 02/10/2018 - R.P. 1326 - R.G. 11160 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/06/2013 a firma di NOTAIO DAMIANI ENRICO ai nn. 31808/13852 di repertorio, iscritta il 17/06/2013 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 8286 - R.P. 1034, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 690.000,00.
Importo capitale: € 345.000,00.
Durata ipoteca: 30 ANNI

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2013 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 11218 - R.P. 1425, a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, contro [redacted] derivante da RUOLO (ART. 77 DEL DPR N. 602 DEL 1973).
Importo ipoteca: € 165.379,72.
Importo capitale: € 82.689,86

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/12/2019 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 16820 - R.P. 12588, a favore di PURPLE SPV S.R.L., contro [redacted], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009
Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 23/10/2013), con atto stipulato il 07/01/2016 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA (MC) ai nn. 41/2016 di repertorio, trascritto il 24/11/2016 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 14524 - R.P. 10611.
ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENIFICIO DI INVENTARIO RESA AL TRIBUNALE DI MACERATA (MC) IN DATA 07/01/2016

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 23/10/2013), con atto stipulato il 20/10/1994 a firma di NOTAIO MARICONDA GENNARO ai nn. 30182 di repertorio, trascritto il 02/11/1994 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 10031 - R.P. 7543

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 51/2001**, intestata a [redacted] per lavori di PARZIALE SRISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO COLONICO CON ANNESSO ACCESSORIO, rilasciata il 03/07/2001 con il n. PROT. N. 21366 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DEL. G.P. N. 280 DEL 05/07/2007 - DEL. C.C. N. 23 DEL 07/05/2008, l'immobile ricade in zona F - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: RC - RISANAMENTO CONSERVATIVO. V7 - CONNESSIONITERRITORIALI ESTERNE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE DI UN NUOVO VOLUME CHE UNISCE IL CORPO PRINCIPALE ALL'ANNESSO, DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, MODIFICA ALL'APERTURE, REALIZZAZIONE DI TERRAZZO, DEMOLIZIONE DELLA SCALA INTERNA, REALIZZAZIONE DI CORPO A SBALZO (W.C.) E DI CORPO DISTACCATO DAL FABBRICATO.
(normativa di riferimento: DPR 380/01)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

BENI IN CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO 15, della superficie commerciale di **479,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile pignorato, oggetto di stima, è ubicato nel comune di Civitanova Marche (MC) in via Molino n. 15, trattasi di un immobile al grezzo. L'epoca di costruzione dell'intero stabile ai primi anni del 1800, si eleva per tre piani fuori terra ed è libero su tutti i lati. La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, gli orizzontamenti sono in parte in latero-cemento e in parte in legno. Tetto con copertura di tipo a capanna. Esternamente i prospetti sono a faccia-vista di mattoni. Internamente la struttura è completamente al grezzo e pertanto priva di qualsivoglia finitura e impianti. La strada di accesso all'immobile è di tipo imbrecciata e costeggiata da una serie di alberi di ulivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 31 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 235 mq, rendita 400,51 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MOLINO, piano: T, intestato a
- foglio 13 particella 31 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MOLINO, piano: 1-2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 KM	al di sopra della media
ferrovia distante 5 KM	nella media
porto distante 5 KM	al di sopra della media
superstrada distante 5 KM	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

servizi: al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile pignorato, oggetto di stima, è ubicato nel comune di Civitanova Marche (MC) in via Molino n. 15, trattasi di un immobile al grezzo. L'epoca di costruzione dell'intero stabile ai primi anni del 1800, si eleva per tre piani fuori terra ed è libero su tutti i lati. La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, gli orizzontamenti sono in parte in latero-cemento e in parte in legno. Tetto con copertura di tipo a capanna. Esternamente i prospetti sono a faccia-vista di mattoni. Internamente la struttura è completamente al grezzo e pertanto priva di qualsivoglia finitura e impianti. La strada di accesso all'immobile è di tipo imbrecciata e costeggiata da una serie di alberi di ulivo.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE AL GREZZO	386,81	x	100 %	=	386,81
TETTOIE	25,63	x	35 %	=	8,97
TERRAZZI	110,44	x	25 %	=	27,61
SOFFITTA	112,34	x	50 %	=	56,17
Totale:	**635,22**				**479,56**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell' immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili similari a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	479,56	x	700,00	=	**335.692,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 335.692,35**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 335.692,35**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell' immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili similari a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA (MC), ufficio del registro di MACERATA (MC), conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA (MC), ufficio tecnico di COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE (MC), osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	479,56	0,00	335.692,35	335.692,35
				335.692,35 €	**335.692,35 €**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 335.692,35**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 335.692,35**

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 214/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO, della superficie commerciale di **56.740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Immobile distinto dalla particella n. 30 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- quasi totalmente Progetto Norma (PN) 6.2 "Parco del Casone" di cui all'art. 4.4.6.1. delle N.T.A. del P.R.G. e rientra nell'unità minima d'intervento UMI6.2.1 "il parco del Casone" attuabile tramite intervento diretto con concessione convenzionata.

- In minima parte zona F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A. e ricadente all'internodel sub-sistema M1 "autostrada" di cui all'art. 4.2.3.5 delle N.T.A. del P.R.G..

- Marginalmente zona omogenea E (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.5 delle N.T.A. individuata con la sigla "E9"regolamenta dall'art. 4.3.5.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V4 "I filtri agricoli" di cui all'art. 4.2.5.14 delle N.T.A. del P.R.G.

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

Immobile distinto dalla particella n. 137 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- Zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A., individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G. e caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Vpu - parco umido" di cui all'art. 3.3.1

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

L'area è interessata:

- dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) nelle seguenti categorie come segue:

- "Piane alluvionali" (art. 27)

- "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1)

Patrimonio botanico-vegetazionale:

- Aree coltivate di valle" (art. 31.2)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

- "Varchi fluviali" (art. 23.10)

- Dal vincolo paesaggistico di cui al D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1° lett. C)

- Classificate dal P.A.I. come "aree a rischio esondazione" - Rischio molto elevato (R4) E-19-0001

L'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D.leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB - 5, superficie 56380, deduzione D1, reddito agrario 232,94 €, reddito dominicale 352,33 €, intestato a
- foglio 13 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB - 5, superficie 360, deduzione D1, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 2,25 €, intestato a

Presenta una forma PSEUDORETTANGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI ,Il terreno

B **terreno agricolo** a CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO, della superficie commerciale di **43.091,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Immobile distinto dalle particelle nn. 33 - 298 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- quasi totalmente Progetto Norma (PN) 6.2 "Parco del Casone" di cui all'art. 4.4.6.1. delle N.T.A. del P.R.G. e rinetra nell'unità minima d'intervento UMI6.2.1 "il parco del Casone" attuabile tramite intervento diretto con concessione convenzionata.

- In minima parte zona F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A. e ricadente all'internodel sub-sistema M1 "autostrada" di cui all'art. 4.2.3.5 delle N.T.A. del P.R.G..

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

Immobile distinto dalla particella n. 139 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- Zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A., individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G. e caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Vpu - parco umido" di cui all'art. 3.3.1

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

L'area è interessata:

- dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) nelle seguenti categorie come segue:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009
Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

- "Piane alluvionali" (art. 27)

- "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1)

Patrimonio botanico-vegetazionale:

- Aree coltivate di valle" (art. 31.2)

- "Varchi fluviali" (art. 23.10)

- Dal vincolo paesaggistico di cui al D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1° lett. C)

- Classificate dal P.A.I. come "aree a rischio esondazione" - Rischio molto elevato (R4) E-19-0001

L'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D.leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 3, superficie 22405, reddito agrario 133,07 €, reddito dominicale 104,14 €, intestato a MONTANARI FRANCO
- foglio 13 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 3, superficie 8180, reddito agrario 48,58 €, reddito dominicale 38,02 €, intestato a MONTANARI FRANCO
- foglio 13 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 3, superficie 12506, reddito agrario 74,28 €, reddito dominicale 58,13 €, intestato a MONTANARI FRANCO

Presenta una forma PSEUDORETTANGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTEIl terreno
C **terreno agricolo** a CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO, della superficie commerciale di **3.891,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Immobile distinto dalla particella n. 38 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- In zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A., individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G. e caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Vpu - parco umido" di cui all'art. 3.3.1

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

Immobile distinto dalla particella n. 300 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- Zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A., individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G. e caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Vpu - parco umido" di cui all'art. 3.3.1

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

L'area è interessata:

- dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

nelle seguenti categorie come segue:

- "Piane alluvionali" (art. 27)

- "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1)

Patrimonio botanico-vegetazionale:

- Aree coltivate di valle" (art. 31.2)

- "Varchi fluviali" (art. 23.10)

- Dal vincolo paesaggistico di cui al D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1° lett. C)

- Classificate dal P.A.I. come "aree a rischio esondazione" - Rischio molto elevato (R4) E-19-0001

L'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D.leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO - U, superficie 670, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a
- foglio 13 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO - U, superficie 3221, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 2,50 €, intestato a

Presenta una forma PSEUDORETTANGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTEIl terreno

D **terreno agricolo** a CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO, della superficie commerciale di **7.940,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobile distinto dalla particella n. 32 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- Progetto Norma (PN) 6.2 "Parco del Casone" di cui all'art. 4.4.6.1. delle N.T.A. del P.R.G. e rinetra nell'unità minima d'intervento UMI6.2.1 "il parco del Casone" attuabile tramite intervento diretto con concessione convenzionata.

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

L'area è interessata:

- dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) nelle seguenti categorie come segue:

- "Piane alluvionali" (art. 27)

- "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1)

Patrimonio botanico-vegetazionale:

- Aree coltivate di valle" (art. 31.2)

- "Varchi fluviali" (art. 23.10)

- Dal vincolo paesaggistico di cui al D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1° lett. C)

- Classificate dal P.A.I. come "aree a rischio esondazione" - Rischio molto elevato (R4) E-19-0001

L'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D.leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 7940, reddito agrario 43,06 €, reddito dominicale 43,06 €, intestato a

Presenta una forma PSEUDOTRIANGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTEIl terreno

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009
Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**111.662,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 275.021,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 275.021,50**
Data della valutazione:	**29/09/2020**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto, stipulato il 02/01/2013, con scadenza il 10/11/2023, registrato il 11/11/2015 a CIVITANOVA MARCHE (MC) ai nn. 8156 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/09/2007 a firma di NOTAIO DAMIANI ENRICO ai nn. 20156/6803 di repertorio, iscritta il 25/09/2007 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 15832 - R.P. 4110, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro [redacted] , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 4.000.000,00.
Importo capitale: € 2.000.000,00.
Durata ipoteca: 15 ANNI.
ANNOTAZIONE DEL 14/06/2010 - R.P. 1618 - R.G. 8811 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
ANNOTAZIONE DEL 02/10/2018 - R.P. 1326 - R.G. 11160 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/06/2013 a firma di NOTAIO DAMIANI ENRICO ai nn. 31808/13852 di repertorio, iscritta il 17/06/2013 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 8286 - R.P. 1034, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro [redacted] , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 690.000,00.
Importo capitale: € 345.000,00.
Durata ipoteca: 30 ANNI

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2013 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 11218 - R.P. 1425, a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, contro [redacted], derivante da RUOLO (ART. 77 DEL DPR N. 602 DEL 1973).
Importo ipoteca: € 165.379,72.
Importo capitale: € 82.689,86

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/12/2019 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 16820 - R.P. 12588, a favore di PURPLE SPV S.R.L., contro [redacted] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 23/10/2013), con atto stipulato il 07/01/2016 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA (MC) ai nn. 41/2016 di repertorio, trascritto il 24/11/2016 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 14524 - R.P. 10611.
ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENIFICIO DI INVENTARIO RESA AL TRIBUNALE DI MACERATA (MC) IN DATA 07/01/2016

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 23/10/2013), con atto stipulato il 20/10/1994 a firma di NOTAIO MARICONDA GENNARO ai nn. 30182 di repertorio, trascritto il 02/11/1994 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 10031 - R.P. 7543

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DEL. G.P. N. 280 DEL 05/07/2007 - DEL. C.C. N. 23 DEL 07/05/2008, l'immobile ricade in zona F - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE. V7 - CONNESSIONITERRITORIALI ESTERNE

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO, della superficie commerciale di **56.740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Immobile distinto dalla particella n. 30 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- quasi totalmente Progetto Norma (PN) 6.2 "Parco del Casone" di cui all'art. 4.4.6.1. delle N.T.A. del P.R.G. e rientra nell'unità minima d'intervento UMI6.2.1 "il parco del Casone" attuabile tramite intervento diretto con concessione convenzionata.

- In minima parte zona F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A. e ricadente all'internodel sub-sistema M1 "autostrada" di cui all'art. 4.2.3.5 delle N.T.A. del P.R.G..

- Marginalmente zona omogenea E (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.5 delle N.T.A. individuata con la sigla "E9"regolamenta dall'art. 4.3.5.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V4 "I filtri agricoli" di cui all'art. 4.2.5.14 delle N.T.A. del P.R.G.

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

Immobile distinto dalla particella n. 137 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- Zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A., individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G. e caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Vpu - parco umido" di cui all'art. 3.3.1

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

L'area è interessata:

- dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) nelle seguenti categorie come segue:

- "Piane alluvionali" (art. 27)

- "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1)

Patrimonio botanico-vegetazionale:

- Aree coltivate di valle" (art. 31.2)

- "Varchi fluviali" (art. 23.10)

- Dal vincolo paesaggistico di cui al D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1° lett. C)

- Classificate dal P.A.I. come "aree a rischio esondazione" - Rischio molto elevato (R4) E-19-0001

L'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D.leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB - 5, superficie 56380, deduzione D1, reddito agrario 232,94 €, reddito dominicale 352,33 €, intestato a
- foglio 13 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB - 5, superficie 360, deduzione D1, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 2,25 €, intestato a

Presenta una forma PSEUDORETTANGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile distinto dalla particella n. 30 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- quasi totalmente Progetto Norma (PN) 6.2 "Parco del Casone" di cui all'art. 4.4.6.1. delle N.T.A. del P.R.G. e rinetra nell'unità minima d'intervento UMI6.2.1 "il parco del Casone" attuabile tramite intervento diretto con concessione convenzionata.

- In minima parte zona F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A. e

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009
Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

ricadente all'internodel sub-sistema M1 "autostrada" di cui all'art. 4.2.3.5 delle N.T.A. del P.R.G..

- Marginalmente zona omogenea E (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.5 delle N.T.A. individuata con la sigla "E9"regolamenta dall'art. 4.3.5.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V4 "I filtri agricoli" di cui all'art. 4.2.5.14 delle N.T.A. del P.R.G.

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

Immobile distinto dalla particella n. 137 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- Zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A., individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G. e caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Vpu - parco umido" di cui all'art. 3.3.1

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

L'area è interessata:

- dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) nelle seguenti categorie come segue:

- "Piane alluvionali" (art. 27)

- "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1)

Patrimonio botanico-vegetazionale:

- Aree coltivate di valle" (art. 31.2)

- "Varchi fluviali" (art. 23.10)

- Dal vincolo paesaggistico di cui al D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1° lett. C)

- Classificate dal P.A.I. come "aree a rischio esondazione" - Rischio molto elevato (R4) E-19-0001

L'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D.leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale
SEMINATIVO ARBORATO	IRRIGUO	56.740,00	x	100 %	=	56.740,00
Totale:		**56.740,00**				**56.740,00**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di terreni similari a quelli in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56.740,00	x	3,00	=	**170.220,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 170.220,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 170.220,00**

BENI IN CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO, della superficie commerciale di **43.091,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Immobile distinto dalle particelle nn. 33 - 298 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- quasi totalmente Progetto Norma (PN) 6.2 "Parco del Casone" di cui all'art. 4.4.6.1. delle N.T.A. del P.R.G. e rinetra nell'unità minima d'intervento UMI6.2.1 "il parco del Casone" attuabile tramite intervento diretto con concessione convenzionata.

- In minima parte zona F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A. e ricadente all'internodel sub-sistema M1 "autostrada" di cui all'art. 4.2.3.5 delle N.T.A. del P.R.G..

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

Immobile distinto dalla particella n. 139 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- Zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A., individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G. e caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Vpu - parco umido" di cui all'art. 3.3.1

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

L'area è interessata:

- dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) nelle seguenti categorie come segue:

- "Piane alluvionali" (art. 27)

- "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1)

Patrimonio botanico-vegetazionale:

- Aree coltivate di valle" (art. 31.2)

- "Varchi fluviali" (art. 23.10)

- Dal vincolo paesaggistico di cui al D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1° lett. C)

- Classificate dal P.A.I. come "aree a rischio esondazione" - Rischio molto elevato (R4) E-19-0001

L'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D.leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 3, superficie 22405, reddito agrario 133,07 €, reddito dominicale 104,14 €, intestato a [redacted]
- foglio 13 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 3, superficie 8180, reddito agrario 48,58 €, reddito dominicale 38,02 €, intestato a [redacted]
- foglio 13 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 3, superficie 12506, reddito agrario 74,28 €, reddito dominicale 58,13 €, intestato a [redacted]

Presenta una forma PSEUDORETTANGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile distinto dalle particelle nn. 33 - 298 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

seguente destinazione urbanistica:

- quasi totalmente Progetto Norma (PN) 6.2 "Parco del Casone" di cui all'art. 4.4.6.1. delle N.T.A. del P.R.G. e rinetra nell'unità minima d'intervento UMI6.2.1 "il parco del Casone" attuabile tramite intervento diretto con concessione convenzionata.

- In minima parte zona F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A. e ricadente all'internodel sub-sistema M1 "autostrada" di cui all'art. 4.2.3.5 delle N.T.A. del P.R.G..

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

Immobile distinto dalla particella n. 139 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- Zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A., individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G. e caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Vpu - parco umido" di cui all'art. 3.3.1

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

L'area è interessata:

- dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) nelle seguenti categorie come segue:

- "Piane alluvionali" (art. 27)

- "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1)

Patrimonio botanico-vegetazionale:

- Aree coltivate di valle" (art. 31.2)

- "Varchi fluviali" (art. 23.10)

- Dal vincolo paesaggistico di cui al D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1° lett. C)

- Classificate dal P.A.I. come "aree a rischio esondazione" - Rischio molto elevato (R4) E-19-0001

L'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D.leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEMINATIVO	43.091,00	x	100 %	=	43.091,00
Totale:	**43.091,00**				**43.091,00**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009
Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di terreni similari a quelli in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	43.091,00	x	2,00	=	**86.182,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.182,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.182,00**

BENI IN CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO, della superficie commerciale di **3.891,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Immobile distinto dalla particella n. 38 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- In zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A., individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G. e caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Vpu - parco umido" di cui all'art. 3.3.1

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

Immobile distinto dalla particella n. 300 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- Zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A., individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G. e caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Vpu - parco umido" di cui all'art. 3.3.1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

L'area è interessata:

- dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) nelle seguenti categorie come segue:

- "Piane alluvionali" (art. 27)

- "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1)

Patrimonio botanico-vegetazionale:

- Aree coltivate di valle" (art. 31.2)

- "Varchi fluviali" (art. 23.10)

- Dal vincolo paesaggistico di cui al D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1° lett. C)

- Classificate dal P.A.I. come "aree a rischio esondazione" - Rischio molto elevato (R4) E-19-0001

L'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D.leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO - U, superficie 670, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a [redacted]
- foglio 13 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO - U, superficie 3221, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 2,50 €, intestato a [redacted]

Presenta una forma PSEUDORETTANGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile distinto dalla particella n. 38 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- In zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A.,

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G. e caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Vpu - parco umido" di cui all'art. 3.3.1

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

Immobile distinto dalla particella n. 300 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- Zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A., individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G. e caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Vpu - parco umido" di cui all'art. 3.3.1

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

- Categoria del patrimonio storico-culturale: in parte "Rispetto stradale" (decreto ministeriale 01.04.1968 n. 1404), in parte "ambiti di tutela annessi alle strade panaromiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68).

L'area è interessata:

- dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) nelle seguenti categorie come segue:

- "Piane alluvionali" (art. 27)

- "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1)

Patrimonio botanico-vegetazionale:

- Aree coltivate di valle" (art. 31.2)

- "Varchi fluviali" (art. 23.10)

- Dal vincolo paesaggistico di cui al D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1° lett. C)

- Classificate dal P.A.I. come "aree a rischio esondazione" - Rischio molto elevato (R4) E-19-0001

L'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D.leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOSCO ALTO	3.891,00	x	100 %	=	3.891,00
Totale:	**3.891,00**				**3.891,00**

VALUTAZIONE:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di terreni similari a quelli in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.891,00	x	0,50	=	**1.945,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.945,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.945,50**

BENI IN CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a CIVITANOVA MARCHE CONTRADA MOLINO, della superficie commerciale di **7.940,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
Immobile distinto dalla particella n. 32 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- Progetto Norma (PN) 6.2 "Parco del Casone" di cui all'art. 4.4.6.1. delle N.T.A. del P.R.G. e rinetra nell'unità minima d'intervento UMI6.2.1 "il parco del Casone" attuabile tramite intervento diretto con concessione convenzionata.

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

L'area è interessata:

- dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) nelle seguenti categorie come segue:

- "Piane alluvionali" (art. 27)

- "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1)

Patrimonio botanico-vegetazionale:

- Aree coltivate di valle" (art. 31.2)

- "Varchi fluviali" (art. 23.10)

- Dal vincolo paesaggistico di cui al D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1° lett. C)

- Classificate dal P.A.I. come "aree a rischio esondazione" - Rischio molto elevato (R4) E-19-0001

L'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D.leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 7940, reddito agrario 43,06 €, reddito dominicale 43,06 €, intestato a [redacted]

Presenta una forma PSEUDOTRIANGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile distinto dalla particella n. 32 è inserito nelle previsioni del vigente P.R.G. con la seguente destinazione urbanistica:

- Progetto Norma (PN) 6.2 "Parco del Casone" di cui all'art. 4.4.6.1. delle N.T.A. del P.R.G. e rinetra nell'unità minima d'intervento UMI6.2.1 "il parco del Casone" attuabile tramite intervento diretto con concessione convenzionata.

Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

- Categoria della struttura geomorfologica: quasi totalmente "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.

L'area è interessata:

- dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) nelle seguenti categorie come segue:

- "Piane alluvionali" (art. 27)

- "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1)

Patrimonio botanico-vegetazionale:

- Aree coltivate di valle" (art. 31.2)

- "Varchi fluviali" (art. 23.10)

- Dal vincolo paesaggistico di cui al D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1° lett. C)

- Classificate dal P.A.I. come "aree a rischio esondazione" - Rischio molto elevato (R4) E-19-0001

L'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D.leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEMINATIVO ARBORATO	7.940,00	x	100 %	=	7.940,00
Totale:	**7.940,00**				**7.940,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di terreni similari a quelli in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7.940,00	x	2,10	=	**16.674,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.674,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.674,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di terreni similari a quelli in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni stessi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA (MC), ufficio del registro di MACERATA (MC), conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA (MC), ufficio tecnico di COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE (MC), osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - PROVINCIA DI MACERATA (MC)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009
Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	56.740,00	0,00	170.220,00	170.220,00
B	terreno agricolo	43.091,00	0,00	86.182,00	86.182,00
C	terreno agricolo	3.891,00	0,00	1.945,50	1.945,50
D	terreno agricolo	7.940,00	0,00	16.674,00	16.674,00
				275.021,50 €	**275.021,50 €**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 275.021,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 275.021,50**

data 29/09/2020

il tecnico incaricato
BRUNO SIMONI

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: SIMONI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193b94fa6a7e44e0b4fd3730fb9e97e1