

TRIBUNALE DI MACERATA**PROCEDURA ESECUTIVA N. 96/17 RGEI***riunita con le procedure nn. 50/19 e 156/20*Promossa da **B.C.C. DI RECANATI E COLMURANO sc**Contro: [REDACTED]**RELAZIONE DEL CTU****AGGIORNAMENTO VALORI PORZIONI IMMOBILIARI
FACENTI PARTE DEI LOTTI N.4 e N.5 della procedura n.50/2019****GIUDICE: Dott. ANDREA ENRICO POLIMENI****CTU: Geom. LUCIA SMORLESI**

62100 MACERATA- Via Contini, 60 - Tel. 0733 35621

e-mail: studiotecnicosmorlesi@gmail.com PEC lucia.smorlesi@geopec.it

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata N. 609

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata N. 76

Valutatore Immobiliare Certificato numero **ICK/SC001 VIMCA/0322-2019**

Inarchecheck ai sensi della norma UNI 11558:2014 Riferimento UNI/PdR 19:2016 – certif.ICK/SC001 VIMCA

Tecnico abilitato agli Standard Valutativi Internazionali Basilea II

Tecnico abilitato alle stime Marketing Comparison Approach MCA –La Due Diligence Imm.re

Edifici ad alte prestazioni energetiche dir.eur.2002/91

Acustica ambientale- Sicurezza dei cantieri-Termografia negli edifici civili ed industriali

Conciliatore Professionista d.m. 18 ottobre 2010 n.180

Macerata li 14-01-2026

TRIBUNALE DI MACERATA**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 96/2017 RG**

Promossa da: B.C.C. DI RECANATI E COLMURANO

Contro: [REDACTED]

GIUDICE: Dott. Andrea Enrico Polimeni

C.T.U.: Geom. Lucia Smorlesi

RELAZIONE DEL CTU**AGGIORNAMENTO VALORI PORZIONI IMMOBILIARI
FACENTI PARTE DEI LOTTI N.4 e N.5 della procedura n. 50/2019**

Il sottoscritto Geom. Lucia Smorlesi, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Macerata al n. 609 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata al n. 299, è stato nominato C.T.U., nella Procedura Esecutiva N° 96/2017 riunita con le Procedure n. 50/19 e n.156/20, è stata incaricata dal G.E. di

AGGIORNARE IL VALORE DI STIMA DEI LOTTI IN CUI SONO RICOMPRESSE LE PARTICELLE 474 E 207, TENUTO CONTO DELL'AVVENUTA ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ E DELLE CONSEGUENTI MODIFICHE CATASTALI

Nello specifico occorre precisare che

La particella **207** è parte del **LOTTO N.4** riferita alla **Procedura Esecutiva N.50/2019** redatta dall'Ing.Leonardo Seri in data 17-06-2021, con beni siti nel Comune di Montecassiano (MC) Loc. Villa Mattei, composti da terreno a destinazione industriale ed artigianale distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 28 P.Ila 207 di mq. 53.100,00, P.Ila 208 di mq. 230,00 e P.Ila 209 di mq. 470,00.

La Particella **474** è parte del **LOTTO N.5** riferita alla **Procedura Esecutiva N.50/2019** redatta dall'Ing.Leonardo Seri in data 17-06-2021, con bene sito nel Comune di Montecassiano, loc. Villa Mattei, composto da terreno a destinazione industriale ed artigianale distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 36 P.Ila 474 di mq. 6.825,00



PREMESSE

Occorre premettere che alla data di deposito delle Perizie relative ai Lotti N.4 e N.5, redatte in data 17-06-2021 dal CTU Ing. Leonardo Seri, i beni erano censiti al Catasto Terreni come Segue:

LOTTO N. 4 - COMUNE DI MONTECASSIANO Loc. Villa Mattei

al Foglio 28 P.IIa 207 di mq. 53.100,00, P.IIa 208 di mq. 230,00 e P.IIa 209 di mq. 470,00

LOTTO N. 5 – COMUNE DI MONTECASSIANO Loc. Villa Mattei

Foglio 36 P.IIa 474 di Mq. 6.825,00

Entrambi i LOTTI risultavano composti da terreni privi di sovrastanti fabbricati, tra loro attigui, e recanti la medesima destinazione urbanistica, industriale ed artigianale, come meglio riportato nel CDU allegato alla Perizia del 17-06-2021



COMUNE DI MONTECASSIANO
PROV. DI MACERATA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N° 2306
IL RESPONSABILE

Vista la domanda del Sig. **SERI LEONARDO** presentata in data **23/03/2021** prot. n.4654
Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001;
Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

C E R T I F I C A

che il terreno distinto al Catasto di questo Comune al foglio n. **28-39-36** con le part.IIe n. **FG. 28 (207-208-209) - FG. 39 (200-201-205-461-490) - FG. 36 (474)** della superficie complessiva di **mq. 89765** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

1.A. STRUMENTO URBANISTICO:
Piano Regolatore Generale:
Variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale (Approvata con D.G.P. n. 14 del 19/01/2006 – Presa d'atto del Consiglio Comunale con Delibera n° 12 del 19/05/2006).
Variante P.R.G. approvata definitivamente con D.C. 27 del 30/03/2009

B1. DESTINAZIONE URBANISTICA:
ZONA: Piano di Lottizzazione Commerciale approvato con D.C. n. 28 del 30/03/2009 (Fg. 39 P.IIa 200-201-205-461-490)
ZONA: SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA PdL : Art. 7 delle N.T.d'A. Variante al P.R.G. (Fg. 28 Part. 207) - (Fg.36 Part. 474) - (Fg. 39 P.IIa 200-201-205-461-490)
ZONA: PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (DE): Art. 24 delle N.T.d'A. del P.R.G. (Fg. 28 Part. 207) - (Fg. 36 Part. 474/porz.)
ZONA: PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (DC): Art. 22 delle N.T.d'A. del P.R.G. (Fg. 39 Part. 200-205-490-461-201)
ZONA: AREA DI TUTELA - PIANA ALLUVIONALE: Art. 42 delle N.T.d'A. Variante al P.R.G. (Fg. 28 Part. 207-208-209 - Fg. 36 Part. 474 - Fg. 39 Part. 200-201-205-461-490)
ZONA: AREE DI TUTELA-AREA ESONDABILE: Art. 42 delle N.T.d'A. Variante al P.R.G. (Fg. 28 Part. 207-208-209) - (Fg. 36 Part. 474) - (Fg. 39 Part. 490/porz.)
ZONA: AREA DI TUTELA-CONFLUENZE: Art. 42 delle N.T.d'A. Variante al P.R.G. (Fg. 28 Part. 207/porz.) - (Fg. 36 Part. 474/porz.)
ZONA: AGRICOLE NORMALI (EN) : Art.27 delle N.T.d'A. Variante al P.R.G. (Fg. 36 Part. n. 474/porz.)
ZONA: VIABILITA' - STRADE LOCALI: Art.31 delle N.T.d'A. del P.R.G. (Fg. 28 Part. 208-209) - (Fg. 39 Part. n. 205-461/porz.)

ZONA: VINCOLO DI RISPETTO STRADALE: Art. 39 delle N.T.d'A. del P.R.G. (Fg. 39 Part. n. 201-461/porz.)

2.A STRUMENTO URBANISTICO:

Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D. C. P. n.75 del 11/12/2001.

PIANA ALLUVIONALE: Fg. 28 Part. 207-208-209 - Fg. 36 Part. 474 - Fg. 39 Part. 200-201-205-461-490

CONFLUENZE: Fg. 28 p.lla 207/porz – Fg. 36 p.lla 474

3.A STRUMENTO URBANISTICO:

Piano stralcio di bacino per Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004

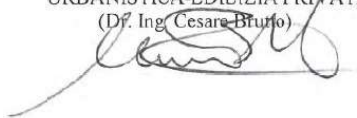
AREA A RISCHIO ESONDAZIONE: //

AREA CON PERICOLOSITA' FRANA: //

Montecassiano li 24/04/2021

Allegati: Planimetria in scala 1:2.000

IL RESPONSABILE U.O.
URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA
(Dr. Ing. Cesare Butto)



IL RESPONSABILE SETTORE
LAVORI PUBBLICI-URBANISTICA-AMBIENTE
(Dr. Ing. Giuseppe Percossi)



Successivamente alla redazione della Perizia del 17-06-2021, il sottoscritto ha accertato che porzione delle aree facenti parte dei LOTTI N.4 e N.5 sono state interessate da Procedura Espropriativa per Pubblica Utilità per **REALIZZAZIONE DI PISTA CICLOPEDONALE TRATTO LOCALITA' FONTANELLE – SAMBUCHETO**

Il tutto come da delibera di Consiglio Comunale di Montecassiano n. 84 del 20.12.2022, esecutiva, con approvazione dell'aggiornamento del Documento Unico di Programmazione 2023/2025 e con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 20.12.2022, esecutiva, con approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2023/2025, e ss variazioni, e con delibera di Giunta Comunale n. 2 del 17.01.2023, esecutiva, con la quale si approvava il Piano esecutivo di gestione 2023/2025.

Veniva altresì approvato il progetto esecutivo e il relativo piano particellare di esproprio e di occupazione di urgenza.

L'esproprio ha interessato la Particella 207 del LOTTO N.4 e la particella 474 del LOTTO N.5 ed a seguito di ciò le suddette Particelle subivano variazioni di superficie e di identificativo (derivato da frazionamento), come meglio di seguito descritto.

VARIAZIONE CATASTALE INTERESSANTE IL LOTTO N.4

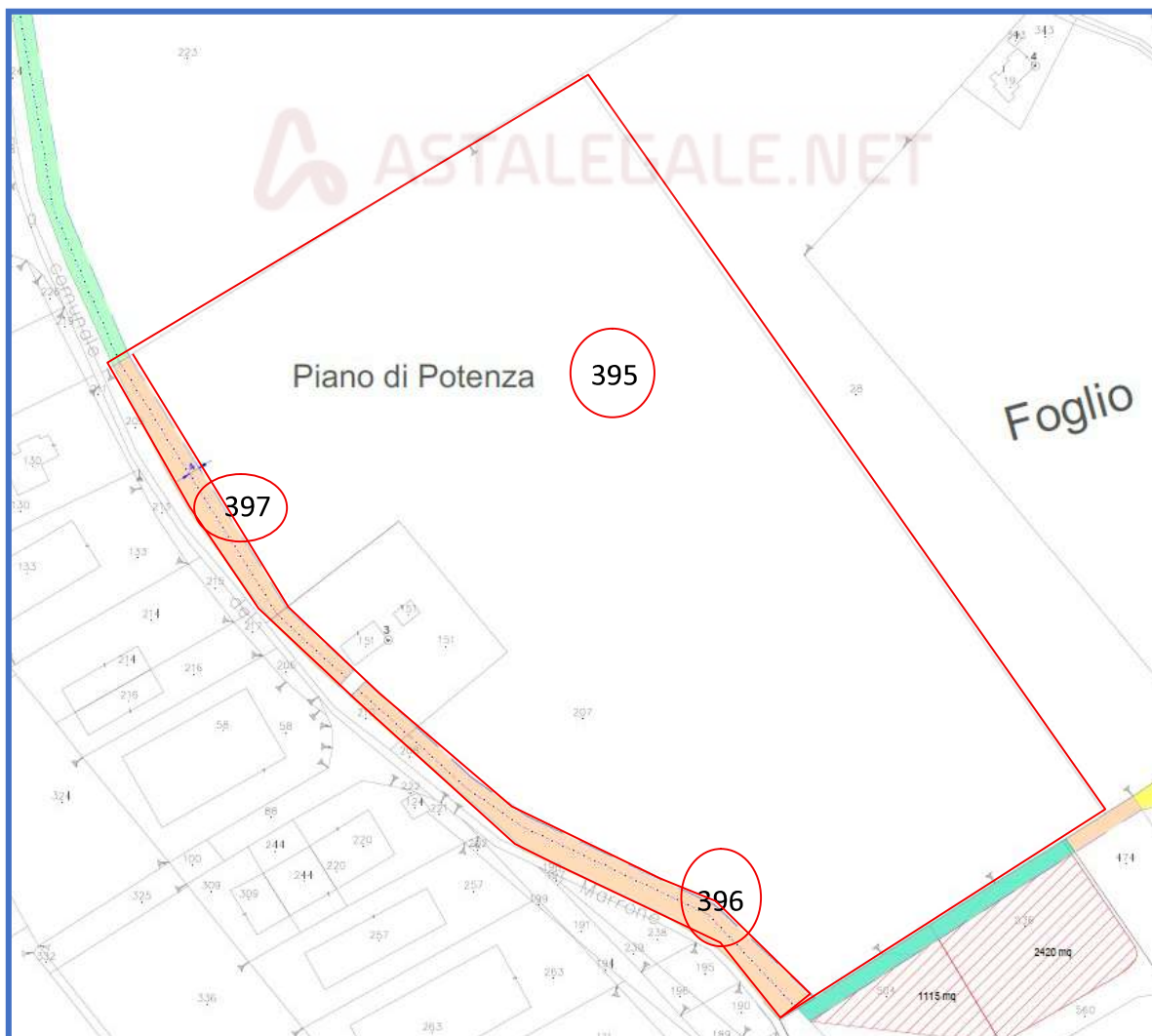
L'ORIGINARIA PARTICELLA 207 DI MQ. 53.100,00, a seguito di frazionamento del 30-04-2024 pratica N. MC0053632 VENIVA SOPPRESSA DANDO ORIGINE A N.3 NUOVE PARTICELLE ORA DENOMINATE:

P.LLA 395 DI MQ. 50.779,00 AREA RISULTANTE POST ESPROPRIO

P.LLA 396 DI MQ. 1.416,00 AREA OGGETTO DI ESPROPRIO

P.LLA 397 DI MQ. 905,00 AREA OGGETTO DI ESPROPRIO

SI PRECISA CHE DALLA LETTURA DEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLABILE, E RELATIVA PROCEDURA ESPROPRIATIVA, SI EVINCE CHE IL TRACCIATO OCCUPA LE PARTICELLE 396 E 397 (ENTRAMBE EX P.LLA 207 PORZIONE) SEPPURE AD OGGI LA PARTICELLA 397 RISULTI ANCORA [REDACTED], NON ANCORA ACQUISITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI MONTECASSIANO

PLANIMETRIA TRACCIATO PISTA CICLABILE

ATTUALE ESTRATTO DI MAPPA



ATTUALI VISURE CATASTALI



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Data: 14/01/2026 Ora: 17.25.32 Segue
Visura n.: T301233 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTECASSIANO (Codice:F454)
Catasto Terreni	Provincia di MACERATA Foglio: 28 Particella: 395

INTESTATI

Unità immobiliare dal 30/04/2024					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
	Foglio	Particella	Sub					Dominicale	Agrario	
1	28	395			SEMIN ARBOR 1	5 07 79		Euro 354,04	Euro 340,93	FRAZIONAMENTO del 30/04/2024 Pratica n. MC0053632 in atti dal 30/04/2024 presentato il 30/04/2024 (n. 53632.1/2024)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:28 Particella:97 ; Foglio:28 Particella:166 ; Foglio:28 Particella:170 ; Foglio:28 Particella:207 ; Foglio:28 Particella:237 ; Foglio:28 Particella:345 ; Foglio:28 Particella:351 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:28 Particella:151 ; Foglio:28 Particella:389 ; Foglio:28 Particella:390 ; Foglio:28 Particella:391 ; Foglio:28 Particella:392 ; Foglio:28 Particella:393 ; Foglio:28 Particella:394 ; Foglio:28 Particella:396 ; Foglio:28 Particella:397 ;
Foglio:28 Particella:398 ; Foglio:28 Particella:399 ; Foglio:28 Particella:400 ; Foglio:28 Particella:401 ; Foglio:28 Particella:402 ; Foglio:28 Particella:403 ; Foglio:28 Particella:404 ; Foglio:28 Particella:405 ;
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 30/04/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Data: 14/01/2026 Ora: 17.26.35 Segue
Visura n.: T301818 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTECASSIANO (Codice:F454)
Catasto Terreni	Provincia di MACERATA Foglio: 28 Particella: 396

INTESTATO

Unità immobiliare dal 30/04/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 30/04/2024 Pratica n. MC0053632 in atti dal 30/04/2024 presentato il 30/04/2024 (n. 53632.1/2024)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	28	396		-	SEMIN ARBOR 1	14 16		Euro 9,87	Euro 9,51	
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:28 Particella:97 ; Foglio:28 Particella:166 ; Foglio:28 Particella:170 ; Foglio:28 Particella:207 ; Foglio:28 Particella:237 ; Foglio:28 Particella:345 ; Foglio:28 Particella:351 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:28 Particella:151 ; Foglio:28 Particella:389 ; Foglio:28 Particella:390 ; Foglio:28 Particella:391 ; Foglio:28 Particella:392 ; Foglio:28 Particella:393 ; Foglio:28 Particella:394 ; Foglio:28 Particella:395 ; Foglio:28 Particella:397 ;
Foglio:28 Particella:398 ; Foglio:28 Particella:399 ; Foglio:28 Particella:400 ; Foglio:28 Particella:401 ; Foglio:28 Particella:402 ; Foglio:28 Particella:403 ; Foglio:28 Particella:404 ; Foglio:28 Particella:405 ;
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 26/06/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Data: 14/01/2026 Ora: 17.29.28 Segue
Visura n.: T303498 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTECASSIANO (Codice:F454)
Catasto Terreni	Provincia di MACERATA Foglio: 28 Particella: 397

INTESTATI

Unità immobiliare dal 30/04/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	28	397		-	SEMIN ARBOR 1	09 05		Euro 6,31	Euro 6,08	FRAZIONAMENTO del 30/04/2024 Pratica n. MC0053632 in atti dal 30/04/2024 presentato il 30/04/2024 (n. 53632.1/2024)
Notifica							Partita			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:28 Particella:97 ; Foglio:28 Particella:166 ; Foglio:28 Particella:170 ; Foglio:28 Particella:207 ; Foglio:28 Particella:237 ; Foglio:28 Particella:345 ; Foglio:28 Particella:351 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:28 Particella:151 ; Foglio:28 Particella:389 ; Foglio:28 Particella:390 ; Foglio:28 Particella:391 ; Foglio:28 Particella:392 ; Foglio:28 Particella:393 ; Foglio:28 Particella:394 ; Foglio:28 Particella:395 ; Foglio:28 Particella:396 ;
Foglio:28 Particella:398 ; Foglio:28 Particella:399 ; Foglio:28 Particella:400 ; Foglio:28 Particella:401 ; Foglio:28 Particella:402 ; Foglio:28 Particella:403 ; Foglio:28 Particella:404 ; Foglio:28 Particella:405 ;
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 30/04/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------



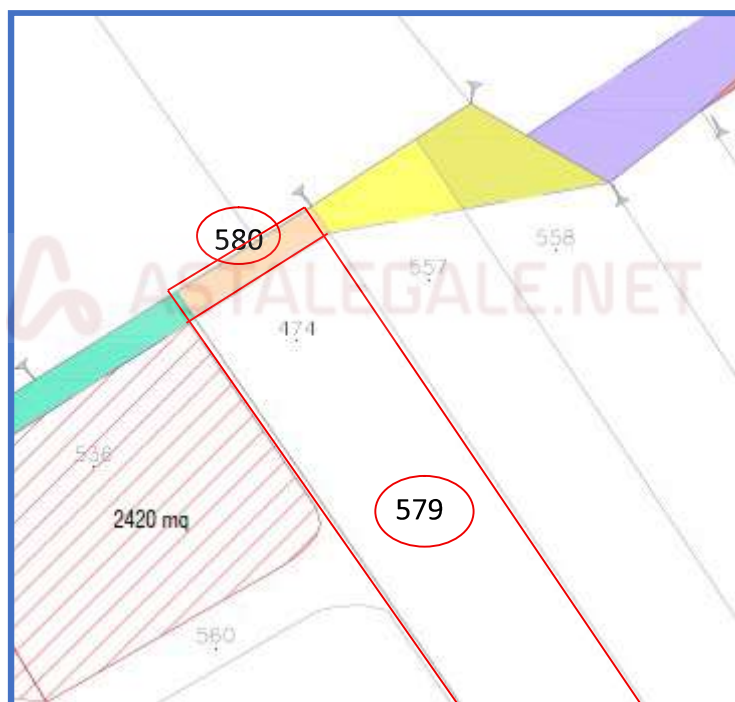
VARIAZIONE CATASTALE LOTTO N.5

L'ORIGINARIA PARTICELLA 474 DI MQ. 6.825,00, a seguito di frazionamento del 03-05-2024 pratica N. MC0054537 VENIVA SOPPRESSA DANDO ORIGINE A N.2 NUOVE PARTICELLE ORA DENOMINATE:

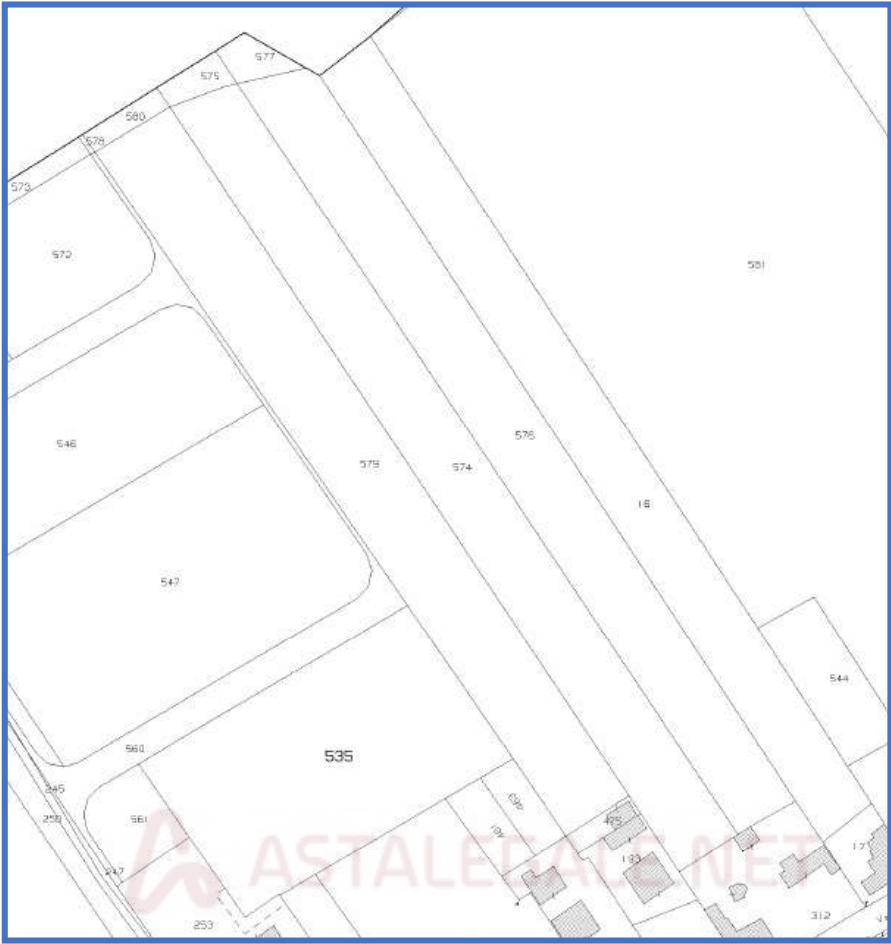
P.LLA 579 DI MQ. 6.623,00 AREA RISULTANTE POST ESPROPRIO

P.LLA 580 DI MQ. 202,00 AREA OGGETTO DI ESPROPRIO

DALLA LETTURA DEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLABILE E RELATIVA PROCEDURA ESPROPRIATIVA, SI EVINCE CHE IL TRACCIATO OCCUPA LA PARTICELLE 580 (EX P.LLA 474 PORZIONE)

PLANIMETRIA TRACCIATO PISTA CICLABILE

ATTUALE ESTRATTO DI MAPPA



ATTUALI VISURE CATASTALI

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Data: 14/01/2026 Ora: 17.22.48
Visura n.: T299700
Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di MONTECASSIANO (Codice:F454)
Catasto Terreni	Provincia di MACERATA Foglio: 36 Particella: 579

INTESTATI

Unità immobiliare dal 03/05/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	36	579		-	SEMIN ARBOR 1	66 23		Dominicale Euro 46,18	Agrario Euro 44,47	FRAZIONAMENTO del 03/05/2024 Pratica n. MC0054537 in atti dal 03/05/2024 presentato il 03/05/2024 (n. 54537.1/2024)
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:36 Particella:474 ; Foglio:36 Particella:543 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:36 Particella:580 ; Foglio:36 Particella:581 ; Foglio:36 Particella:582 ;
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 03/05/2024



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Data: 14/01/2026 Ora: 17.24.00 Segue
Visura n.: T300381 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTECASSIANO (Codice:F454)
Catasto Terreni	Provincia di MACERATA Foglio: 36 Particella: 580

INTESTATO

Unità immobiliare dal 03/05/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	36	580		-	SEMIN ARBOR 1	02 02		Euro 1,41 Euro 1,36	FRAZIONAMENTO del 03/05/2024 Pratica n. MC0054537 in atti dal 03/05/2024 presentato il 03/05/2024 (n. 54537.1/2024)
Notifica					Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:36 Particella:474 ; Foglio:36 Particella:543 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:36 Particella:579 ; Foglio:36 Particella:581 ; Foglio:36 Particella:582 ;
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 26/06/2024





AGGIORNAMENTO VALORE LOTTO N. 4

Il sottoscritto avendo accertato che la consistenza immobiliare del LOTTO N.4 dalla data di redazione della Perizia di CTU del 17-06-2021 ha subito variazioni a seguito di Espropriazione di porzione dell'area da parte del Comune di Montecassiano per la realizzazione di pista ciclabile, che ha anche variato gli identificativi catastali, come sopra relazionato, eseguiti gli accertamenti con sopralluogo sul posto e presso i pubblici uffici, con la presente relaziona quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA: Invariata. L'esame del vigente PRG del Comune di Montecassiano conferma la destinazione attuale in coerenza con il CDU prodotto dal CTU Ing. Seri ed agli atti.

SITUAZIONE CATASTALE: Variata. La consistenza del LOTTO N.4 era composta da terreni distinti al Foglio 28 Particelle 207, 208, 209 della superficie commerciale di Mq. 53.170,00

descrizione			consistenza		indice		commerciale	
Particella 207 Foglio 28 Catasto								
Terreni	Comune	di	53.100,00	x	100 %	=	53.100,00	
Montecassiano								
Particella 208 Foglio 28 Catasto								
Terreni	Comune	di	230,00	x	10 %	=	23,00	
Montecassiano								
Particella 209 Foglio 28 Catasto								
Terreni	Comune	di	470,00	x	10 %	=	47,00	
Montecassiano								
Totale:			53.800,00				53.170,00	

A seguito di esproprio le Particelle 208 e 209 non hanno variato la loro superficie che resta, rispettivamente, pari a mq. 230,00 e mq. 470,00 catastali e mq. 23,00 e mq. 47,00 commerciali

Al contrario la 395, ex P.lla 207 porzione, ha ridotto la sua superficie per mq. 2.321,00 passando dagli originari mq.53.100,00, agli attuali mq. 50.779,00

Alla data attuale la superficie totale commerciale del Lotto N.4 risulta essere pari a MQ. 50.849,00

VALUTAZIONE

Il tecnico incaricato alla redazione della Perizia su questo immobile e riferita alla Procedura Esecutiva N.50/2019, ing. Leonardo Seri, valutava i beni in esame, adottando il seguente metodo estimativo

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare (28/05/2021)

agenzia immobiliare (27/04/2021)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle informazioni assunte ed in relazione alle caratteristiche delle particelle in esame si ritiene congruo applicare un valore pari a 4,00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53.170,00	x	4,00	=	212.680,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 212.680,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 212.531,12
---	---------------------

Il sottoscritto, allo stato attuale, ha accertato che il bene ha subito, rispetto alla precedente stima, variazioni di valore riferibili alla procedura espropriativa il cui frazionamento particellare ha ridotto sia la superficie da porre in vendita, che il suo valore di mercato sottraendo all'immobile l'intera fascia versante sul fronte della via pubblica.

Di fatto la zona destinata a "pista ciclabile" si interpone tra la strada e lo sviluppo del lotto, occludendo l'intero fronte al libero accesso al bene, ora possibile solo da un piccolo ingresso: cio' ne limita la fruibilità e l'accessibilità.

Per questo motivo, anche a seguito di consultazione con i principali operatori economici di settore, si è in grado di poter attribuire al bene in esame un valore al mq. pari ad €. 3,00, valore in linea con gli attuali valori estimativi riferiti ad un terreno recante tutte le caratteristiche di cui il bene è portatore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO N.4

Superficie commerciale Mq. 50.849,00 x €/mq. 3,00= €. 152.547,00 arrotondato ad €. 152.000,00

AGGIORNAMENTO VALORE LOTTO N. 5

Il sottoscritto avendo accertato che la consistenza immobiliare del LOTTO N.5 dalla data di redazione della Perizia di CTU del 17-06-2021 ha subito variazioni a seguito di Espropriazione di porzione dell'area da parte del Comune di Montecassiano per la realizzazione di pista ciclabile, che ha anche variato gli identificativi catastali, come sopra relazionato, eseguiti gli accertamenti con sopralluogo sul posto e presso i pubblici uffici, con la presente relaziona quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA: Invariata L'esame del vigente PRG del Comune di Montecassiano conferma la destinazione attuale in coerenza con il CDU prodotto dal CTU Ing. Seri ed agli atti.

SITUAZIONE CATASTALE: Variata. La consistenza del LOTTO N.5 era composta da terreno distinto al Foglio 36 Particella 474 della superficie commerciale di Mq. 6.825,00.

CONSISTENZA TRATTA DALLA PERIZIA DI CTU REDATTA IN DATA 17-06-2021**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Particella 474 Foglio 36 Catasto						
Fabbricati Comune di	6.825,00	x	100 %	=	6.825,00	
MONTECASSIANO						
Totale:	6.825,00				6.825,00	

A seguito di esproprio la ex Particella 474 di mq. 6.825,00 ha variato identificativo catastale divenendo Particella 579 di mq. 6.623,00

Alla data attuale la superficie totale commerciale del Lotto N.5 risulta essere pari a MQ. 6.623,00

VALUTAZIONE

Il tecnico incaricato alla redazione della Perizia su questo immobile e riferita alla Procedura Esecutiva N.50/2019, ing. Leonardo Seri, valutava i beni in esame, adottando il seguente metodo estimativo

VALUTAZIONE TRATTA DALLA PERIZIA DI CTU REDATTA IN DATA 17-06-2021**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare (01/06/2021)

agenzia immobiliare (26/05/2021)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle informazioni assunte ed in relazione alle caratteristiche della particella in esame si ritiene congruo applicare un valore pari a 4,00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.825,00 x 4,00 = 27.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.280,89

Il sottoscritto, allo stato attuale, ha accertato che il bene non ha subito variazioni di valore riferibili alla procedura espropriativa che non ha alterato la fruibilità ed accessibilità del bene ma, solamente, ridotto la superficie in una porzione non significativa ai fini della sua commerciabilità originaria.

Per questo motivo, anche a seguito di consultazione con i principali operatori economici di settore, si è in grado di poter attribuire al bene in esame un valore al mq. pari ad €. 4,00, corrispondente al valore unitario già espresso dal precedente CTU ed in linea con gli attuali valori estimativi riferiti ad un terreno recante tutte le caratteristiche di cui il bene è portatore, in un ambito di stabili condizioni di mercato per immobili simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO N.5

Superficie commerciale Mq. 6.623,00 x €/mq. 3,00= €. 26.492,00 arrotondato ad €. 26.000,00

CONCLUSIONI

In chiusura della presente Perizia di aggiornamento valori, si riepiloga quanto segue:

LOTTO N. 4:

TERRENO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE SITO IN MONTECASSIANO (MC) LOCALITA' VILLA MATTEI

DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 28 PARTICELLE 395- 208-209

VALORE DI MERCATO AGGIORNATO DA PORRE A BASE D'ASTA € 152.000,00

LOTTO N. 5:

TERRENO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE SITO IN MONTECASSIANO (MC) LOCALITA' VILLA MATTEI

DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 36 PARTICELLA 579

VALORE DI MERCATO AGGIORNATO DA PORRE A BASE D'ASTA € 26.000,00

Restando a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali utilità e chiarimenti,

si porgono Distinti Saluti,

IL NOMINATO CTU

Geom Lucia Smorlesi



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

