



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 5/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI GROGU SPV S.R.L.)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
G.E. Dott. CECCHINI GIORGIA

CUSTODE:  
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Laura Cognigni**

CF:CGNLRA68D51G920L

con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte, n. 13

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A fabbricati Agricoli da destinarsi ad Agriturismo** a RAPAGNANO via Santa Colomba 4, quartiere Zona OMI R1/Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO, della superficie commerciale di **1.038,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il LOTTO 1 è ubicato in contrada Santa Comba al n. 4 nel Comune di Rapagnano in una zona agricola e periferica. Nelle aree adiacenti sono presenti zone agricole, un campo sportivo, qualche locale commerciale. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da abitazioni isolate di tipo rurale. Il Lotto 1 è identificato catastalmente dalla particella catastale 277 del foglio 13. L'accesso per raggiungere la particella 277, ove insistono gli immobili oggetto di esecuzione, è garantito da un viale alberato con cancello in ferro che insiste sulle particelle catastali 230 e 228 del foglio 13, della stessa proprietà ma non oggetto di esecuzione. Comunque la particella 277 per un lungo tratto recintato è adiacente alla Contrada Santa Colomba.

Il Lotto 1 è costituito da una **grande fabbricato principale (A\_sub 3)** ed un **accessorio (B\_sub 2)** circondati da **ampia corte (C\_bene comune sub 1)**. I fabbricati Agricoli sono da destinarsi ad attività Agrituristica (L.R. n. 3 del 03/04/2002).

**A. Il grande fabbricato principale (sub 3).** Si sviluppa su tre piani fuori terra collegati tutti da un vano ascensore e da una scalinata esterna che collega il PT al P1 con un ballatoio al P1 dove si trovano gli ingressi autonomi alle abitazioni. Tramite un'altra scalinata si sale al P2 costituito da un'ampia terrazza e da due abitazioni. Al PT si trovano due abitazioni mentre il resto della superficie è destinata a Bar, Ristorante, cucina e servizi igienici. Il fabbricato si articola come segue:

1. **Abitazione del proprietario**, ricavata dove nel progetto era indicato l'alloggio del proprietario n.1, suddivisa su due piani. Al PT è ubicata tutta la parte giorno che comprende cucina, ripostiglio, zona pranzo, soggiorno, studio, camera, disimpegno, servizi igienici, ingresso con scala in legno di collegamento al P1. Al P1 ci sono tre camere e due servizi igienici. C'è una ampia terrazza esclusiva al P1 di 43,00 mq ed al PT è stato realizzato un pergolato in legno da sanare di 30,00 mq.
2. **Abitazione PT**, ricavata dove nel progetto erano indicati i locali della biblioteca, composta da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno. Finito ed abitabile.
3. **Abitazione P1**, ricavata dove nel progetto era indicato l'alloggio 2, composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno. Finito ed abitabile.
4. **Abitazione P1**, ricavata dove nel progetto era indicato l'alloggio 3, composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno. Finito ed abitabile.
5. **Abitazione P1**, ricavata dove nel progetto erano indicati gli alloggi 4 e 5, composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno. In corso di Ristrutturazione non finito.
6. **Abitazione P1**, ricavata dove nel progetto era indicato l'alloggio 6, composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno. In corso di Ristrutturazione non finito.
7. **Abitazione P2**, ricavata dove nel progetto era indicato l'alloggio 7, composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno. In corso di Ristrutturazione non finito.

8. **Abitazione P2**, ricavata dove nel progetto era indicato l'alloggio 8, composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno. In corso di Ristrutturazione non finito.
9. **Ristorante-Bar PT**, tutta la porzione del PT dopo gli appartamenti n. 1 e 2 è destinata a Bar con servizi igienici, Sala Ristorante con grande camino, cucina con locali di servizio. Finito ed abitabile.

L'intero edificio ha una superficie lorda complessiva del solo **PT (10,00 ml x 45,20 ml ) di 452,00 mq** con altezza interna di ml 3,00. Sul prospetto ovest è stato realizzato un **pergolato in legno di 30,00 mq**. La superficie lorda complessiva del **P1 (10,00 ml x 35,70 ml ) è di 357,00 mq** con altezza interna di ml 3,00. Alle estremità dell'edificio lungo il prospetto sud e nord al P1 ci sono anche due terrazze. Una **terrazza di 43,00 mq** esclusiva dell'appartamento del proprietario n. 1, l'altra di **52,00 mq** esclusiva dell'appartamento n. 6. La superficie lorda complessiva del **P2 è (10,00 ml x 15,20 ml ) è di 152,00 mq** con altezza interna minima del piano di ml 1,55 ed altezza massima di ml 3,30. L'edificio al PT risulta completamente finito. Il P1 risulta in parte finito ed in parte è ancora in corso di costruzione (appartamenti 5 e 6) per una superficie di 152,00 mq. Il P2 risulta ancora in corso di costruzione (appartamenti 7 e 8) per una superficie di 152,00 mq. Su questi appartamenti da completare sono stati realizzati i divisori ed in parte gli impianti.

**B. Accessorio (sub 2)**. Si sviluppa su un piano fuori terra destinato a magazzino ed un piano interrato destinato a rimessa-garage. La superficie lorda complessiva del solo **PT (8,00 ml x 15,50 ml ) di 124,00 mq** con altezza interna minima di ml 3,60 ed altezza massima di ml 3,90. Il **PS1 ha una superficie lorda complessiva (8,00 ml x 15,50 ml ) di 124,00 mq** con altezza interna di ml 2,40 è stato realizzato in cemento armato. I lavori non sono stati completati, sono state realizzate le murature in parte gli impianti ed i pavimenti. Non sono stati installati gli infissi.

**C. Corte (sub 1)**. La particella 277, ove insistono gli edifici A e B di cui sopra, ha una consistenza complessiva di 4.380,00 mq. Pertanto la corte è determinata sottraendo la superficie coperta degli edifici ottenendo  $(4.380,00 - 452,00 - 124,00) = 3.804,00$  mq. Sulla corte è stata realizzata una piscina con statue in bronzo. In parte è stata pavimentata ed in parte lasciata a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 277 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA SANTA COLOMBA n. SNC , piano: Piano T-1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2019 Pratica n. AP0021437 in atti dal 14/03/2019 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7158.1/2019) - Coerenze: il sub 3 è circondato dalla Corte comune sub 1, stessa proprietà, su tutti i lati. La particella 277, dove insiste l'edificio, confina con Contrada Santa Colomba, particelle 62, 228, 238, 27 stessa proprietà.  
COSTITUZIONE n. 4201 del 21/07/2011 Pratica n. AP0172624 in atti dal 21/07/2011

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2004.

**A.1 altro fabbricato**, composto da n. 2 piani, identificato con il numero sub 2 accessorio agricolo. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 277 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 201 mq, rendita 373,71 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA COLOMBA n. SNC , piano: PS1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2019 Pratica n. AP0021436 in atti dal 14/03/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7157.1/2019) Coerenze: il sub 2 è circondato dalla Corte comune sub 1, stessa proprietà, su tutti i lati. La particella 277, dove insiste l'edificio, confina con Contrada Santa Colomba, particelle 62, 228, 238, 27 stessa proprietà.

COSTITUZIONE del 21/07/2011 Pratica n. AP0172624 in atti dal 21/07/2011  
COSTITUZIONE (n. 4201.1/2011)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.038,37 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	93,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.091.010,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.091.010,21
Data della valutazione:	12/12/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il Sig. Maggiori Fabio, nato il 30/05/1949 a Porto San Giorgio (Atto n. 78 p.l s.A Anno 1949 è morto il 01/07/2021 come da Certificato rilasciato dalla Città di Fermo, Servizi Demografici, ufficio Stato Civile, consultato il registro degli atti di morte dello stesso Comune Anno 2021 n. 456 Parte II Serie B Ufficio 1.

In data 17/03/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito la Dichiarazione di Successione, allegata alla presente perizia, del defunto Sig. Maggiori Fabio, nato il 30/05/1949 a Porto San Giorgio, c.f.: MGGFBA49E30G920B. Testamento Notaio Varriale 23/07/2021 n. 2542 la cui erede e curatrice testamentaria risulta la Signora Barbara Temperini, nata il 28/08/1968 a Lucca.

### 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**, stipulata il 08/11/2004 a firma di Luciano Varriale ai nn. rep. 65726 di repertorio, iscritta il 11/11/2004 a Fermo ai nn. 2463/9647, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di RAPAGNANO (FM) NCT fg. 13 part. 25 nat. R are 43.80.

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento: nn. 378/1608 del 1° (primo) marzo 2011 – Atto modificativo delle condizioni del contratto di mutuo fondiario: ART. 3 LA BANCA E LA PARTE MUTUATARIA, SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO, CHE IL CREDITO RESIDUO DELLA MARCHE MUTUI 4 S.R.L., PAGATA LA RATA DEL 28 FEBBRAIO 2011, AMMONTA AD EURO 86.141,38 IN LINEA CAPITALE (IL "CREDITO"). LE PARTI CONVENGONO CHE IL SUDETTO CREDITO DEBBA ESSERE SODDISFATTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI: -- PAGAMENTO DI N. 165 RATE MENSILI ININTERROTTE, ATTUALMENTE DI EURO 668,81 CIASCUNA, A PARTIRE DAL 31 MARZO 2011, AL TASSO DI INTERESSE VARIABILE DEL 3,746% NOMINALE ANNUO, PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE, COME PUBBLICATA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" IN DATA 31 GENNAIO 2011 (PARI A 1,246% MAGGIORATO DI 2,500 PUNTI. SI CONVIENE ESPRESSAMENTE CHE, IN CASO DI VARIAZIONE DEL SUDETTO PARAMETRO, VARIERA' NELLA STESSA MISURA IL TASSO GLOBALE DEL MUTUO E, CONSEGUENTEMENTE, L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATA DA "IL SOLE 24 ORE". NEL CASO DI RATE SENZA AUTORIZZAZIONE ALL'ADDEBITO IN CONTO, IN SCADENZA O AVVISATE, L'AGGIORNAMENTO VERRA' EFFETTUATO SULLA RATA SUCCESSIVA. QUALORA CESSASSE LA RILEVAZIONE E LA PUBBLICAZIONE DEL PREDETTO INDICE DA PARTE DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE ", SENZA CHE ALTRO QUOTIDIANO PROVVEDA A TALI RILEVAZIONI PERIODICHE, LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO APPLICATO ALLE SUCCESSIVE RATE SARA' PARI AL TASSO REFI BANCA CENTRALE EUROPEA" (TASSO MINIMO PER LE PRINCIPALI OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA) VIGENTE TEMPO PER TEMPO, MAGGIORATO O DIMINUITO DI UNO SPREAD TALE CHE LA PRIMA RATA INDICIZZATA AL NUOVO PARAMETRO SARA' CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DELL'ULTIMA RATA INDICIZZATA ALL'EURIBOR. LO SPREAD COSI' DETERMINATO RIMARRA' FISSO FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A PROVVEDERE ALL'ESATTO E PUNTUALE PAGAMENTO DELLE RATE, ALLE SCADENZE PREVISTE NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "A", DOPO CHE LE PARTI NE HANNO PRESO VISIONE E LO HANNO SOTTOSCRITTO, DETTO PIANO DI AMMORTAMENTO SOSTITUISCE AD OGNI EFFETTO QUELLO ALLEGATO AL CONTRATTO DI MUTUO CITATO IN PREMessa. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (IN BREVE TAEG) RISULTA PARI AL 3,811%. NELLA FORMULA DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL TAEG, IL TASSO DI INTERESSE PRESO IN CONSIDERAZIONE E' QUELLO SOPRA INDICATO, FATTE NATURALMENTE SALVE LE EVENTUALI VARIAZIONI DEL TASSO STESSO CONSEGUENTI ALL'OSCILLAZIONE DEL PARAMETRO SCELTO A BASE DI CALCOLO, MENTRE LA DURATA RESIDUA DEL MUTUO E' STATA DETERMINATA IN MESI 165.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/03/2009 a firma di Luciano Varriale ai nn. rep. 73196/9917 di repertorio, iscritta il 24/03/2009 a Fermo ai nn. 498/2457, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di RAPAGNANO (FM) NCT fg. 13 part. 25 nat. R are 43.80.

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento: nn. 362/1567 del 28 febbraio 2011 – erogazione a saldo.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2010 a firma di Luciano Varriale ai nn. rep. 74877/10834 di repertorio, iscritta il 05/07/2010 a Fermo ai nn. 333/5399, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 375.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di RAPAGNANO (FM) NCT fg. 13 part. 25 nat. R are 43.80.

? nn. 270/1603 del 4 marzo 2013 – riduzione di somma: RIDUZIONE DI SOMMA DOVUTA DA EURO 150.000,00 A EURO 50.000,00; RIDUZIONE SOMMA DELL'IPOTECA DA EURO 375.000,00 A EURO 125.000,00. ? nn. 811/6692 del 9 ottobre 2015 – proroga della durata: ARTICOLO 1 LE PARTI, COME SOPRA COSTITUITE E RAPPRESENTATE, CONVENGONO DI PROROGARE LA DURATA DELL'APERTURA DI CREDITO IN C/C, IN PREMESSA CITATA, FINO AL 30 GIUGNO 2018, DATA ENTRO LA QUALE IL PREDETTO FINANZIAMENTO DOVRA' ESSERE INTEGRALMENTE RIMBORSATO. ARTICOLO. 2 RESTANO FERME TUTTE LE ALTRE CONDIZIONI, CLAUSOLE, PATTUZIONI E MODALITA' DI CUI AL ROGITO CITATO IN PREMESSA, NONCHE' LE CONDIZIONI RIPORTATE NEL "DOCUMENTO DI SINTESI", ALLEGATO AL DETTO ROGITO, CHE DEVE INTENDERSI RIFERITO ANCHE AL PRESENTE ATTO. ARTICOLO 3 I COMPARENTI AUTORIZZANO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ASCOLI PICENO - SEZIONE STACCATA DI FERMO AD ANNOTARE IL PRESENTE ATTO A MARGINE DELL'ISCRIZIONE DI IPOTECA DI CUI IN PREMESSA CON ESONERO PER L'UFFICIO STESSO DA OGNI E QUALSIASI RESPONSABILITA'. ARTICOLO 4 PER L'ESECUZIONE DI QUESTO CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO: - LA CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. PRESSO LA PROPRIA SEDE IN FERMO ALLA VIA DON ERNESTO RICCI N. 1; - LA PARTE CORRENTISTA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO. ARTICOLO 5 PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIALI OCCASIONATE DA QUESTO CONTRATTO SARA' COMPETENTE IL FORO DI FERMO, FERMA LA SPECIALE COMPETENZA DISPOSTA DAGLI ARTT. 21 E 26 C.P.C.. ARTICOLO 6 LE SPESE DI QUESTO CONTRATTO E DELLE SUE COPIE, LE SPESE PER LE FORMALITA' IPOTECARIE, PER OGNI ATTO INTERRUPTIVO DELLA PRESCRIZIONE E TUTTE LE ALTRE COMUNQUE CONNESSE CON L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE O DA QUESTA DIPENDENTI OD OCCASIONATE E COMUNQUE QUELLE PER IMPOSTE E TASSE IN QUANTO DOVUTE SONO A CARICO ESCLUSIVO DELLA PARTE CORRENTISTA. PER QUANTO RIGUARDA IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO SI RICHIAMANO LE DISPOSIZIONI CONTENUTE DAL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE. SE LA RIVALSA IN ORDINE A SUDDETTI TRIBUTI TROVASSE IMPEDIMENTO IN DISPOSIZIONI DI LEGGE IL CONTRATTO SI INTENDERA' RISOLTO DI PIENO DIRITTO E LA BANCA POTRA' RICHIEDERE IL PAGAMENTO IMMEDIATO DI OGNI SUO CREDITO."

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/12/2022 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. rep. 2120 di repertorio, trascritta il 07/02/2023 a Fermo ai nn. 688/968, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Fermo .

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di RAPAGNANO (FM) NCEU fg. 13 part. 277 sub. 2 nat. C/2 mq. 201 piano S1-T Via Santa Colomba e NCEU fg. 13 part. 277 sub. 3 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T-1-2 Via Santa Colomba Quadro D: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### STORIA CATASTALE

Gli immobili in oggetto formano un complesso cielo/terra originato giusta COSTITUZIONE del 21/07/2011 Pratica n. AP0172624 in atti dal 21/07/2011 COSTITUZIONE (n. 4201.1/2011 )ed edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 13 part. 277 ente urbano di mq. 4380.

Il mappale 277 è stato originato a seguito Tipo Mappale del 09/05/2011 Pratica n. AP0117309 in atti dal 09/05/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 117309.1/2011) dalla part. 25 di mq. 4380.

### ACCESSO

L'accesso alla particella 277, ove insistono gli immobili oggetto di esecuzione, è garantito da un viale con cancello in ferro che insiste sulle particelle catastali 230 e 228 del foglio 13. Comunque la particella 277 per un lungo tratto è adiacente alla Contrada Santa Colomba ma risulta recintato.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (non trascritto) (dal 27/09/2018), con atto stipulato il 27/09/2018 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. rep. 82873 di repertorio, registrato il 01/10/2018 a Fermo ai nn. 3101.

Veniva trasformata la società da “GEMA SNC DI MAGGIORI FABIO E C.” a “GEMA SAS DI MAGGIORI FABIO E C.”

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/1970 fino al 31/12/1972), con atto stipulato il 23/09/1970 a firma di notaio Enrico Francesco Guerrieri Paoletti , trascritto il 01/10/1970 a Fermo ai nn. 3645/5180.

La società “GEMA – Società a Responsabilità Limitata” sede PESCARA, acquistava dalla signora GRISOSTOMI Maria Teresa nata a Fermo il 9 dicembre 1937, il diritto di intera piena proprietà, tra

gli altri, sull'immobile in comune di RAPAGNANO censito al NCT fg. 13 part. 25 nat. T.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 31/12/1972 fino al 18/09/1989), con atto stipulato il 31/12/1972 a firma di notaio Alessandro Coletti ai nn. rep. 58704/6521 di repertorio, trascritto il 30/11/1973 a Fermo ai nn. 4994/6495.

Veniva trasformata la società da "GEMA Società a Responsabilità Limitata" in "GEMA Società in Nome Collettivo"

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (non trascritto) (dal 18/09/1989 fino al 27/09/2018), con atto stipulato il 18/09/1989 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. rep. 19424 di repertorio, registrato il 04/10/1989 a Fermo ai nn. 1303.

Veniva trasformata la società da "GEMA Società in Nome Collettivo" a "GEMA SNC DI MAGGIORI FABIO E C";

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Permesso di Costruire n. 11 del 2004 prevedeva la Ristrutturazione Edilizia di fabbricati Agricoli da destinarsi ad attività Agrituristica (L.R. n. 3 del 03/04/2002) poi modificata con la successiva DIA del 2009 richiesta per completarne i lavori ed apportare modifiche interne. Entrambi i titoli abilitativi riguardano la ristrutturazione dell'edificio agricolo principale e prevedevano:

- Abitazione del proprietario di 255,78 mq.
- Abitazioni n. 2 per i salariati e lavoratori stagionali di 85,01 mq.
- Alloggi n. 5 per per gli ospiti dell'Agriturismo per complessivi di 203,95 mq.
- Camere n. 3 con i rispettivi servizi per per gli ospiti dell'Agriturismo per complessivi di 63,43 mq.
- Spazi attrezzati per il ristoro, lettura, tv e servizi per complessivi di 148,12 mq.

Dal sopralluogo l'edificio principale in parte risulta completamente ristrutturato e definito anche negli impianti e nelle finiture interne ma due appartamenti del P1 ed il P2 risultano ancora in corso di costruzione. Non è mai stato presentato il fine lavori con la richiesta di agibilità (anche parziale) e non è mai stata accatastata la porzione di edificio finito. L'edificio principale risulta catastalmente ancora tutto in corso di costruzione. Il 5 DPR 139/98 ha stabilito che le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengono censite nella categoria speciale D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). Pertanto l'edificio dovrà essere accatastato in parte come abitazione in parte come agriturismo.

L'accessorio è stato ristrutturato con la DIA del 2009 poi accatastato come C/2 ma i lavori non sono stati completati, inoltre è stato realizzato un PS1 destinato a rimessa senza autorizzazione.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA Pratica 24/78 N. **1978 n. 24 CONCESSIONE EDILIZIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione, sostituzione tetto, sistemazione accessori e realizzazione cancello sulle particelle 24-25-26 di una casa colonica, presentata il 19/06/1978 con il n. protocollo 1321 di protocollo, rilasciata il 05/02/1979.

Il titolo è riferito solamente a all'edificio principale

DIA 20/05/2003 N. **2003 DIA\_Ristrutturazione Edilizia**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, presentata il 20/05/2003 con il n. protocollo 2977 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'edificio principale Foglio 13 Particella 25

DIA 04/06/2004 N. **2004 DIA\_Realizzazione recinzione**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

per lavori di Realizzazione di recinzione con paletti in cemento e rete metallica, presentata il 04/06/2004 con il n. protocollo 3525 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 Particella 25 ed altre particelle limitrofe

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 11 N. 2004 n. 11 **PERMESSO DI COSTRUIRE**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione Edilizia di fabbricati Agricoli da destinarsi ad attività Agrituristica (L.R. n. 3 del 03/04/2002) , presentata il 03/05/2004 con il n. 3528 di protocollo, rilasciata il 21/09/2004 con il n. n.11 - prot. 5697 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'edificio principale

DIA 07/02/2009 N. 2009 **DIA\_Modifiche interne**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne e completamento lavori previsti nel Permesso di costruire n. 11 del 24/09/2004, presentata il 07/02/2009 con il n. protocollo 973 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 Particella 25 edificio principale.

Variante al Permesso di costruire n. 11 del 24/09/2004 per lavori di ristrutturazione edilizia

DIA 18/02/2009 N. 2009 **DIA\_Ristrutturazione Edilizia Accessorio**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne, presentata il 18/02/2009 con il n. protocollo 988 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 Particella 25 edificio principale

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante parziale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°15 del 02.05.2016, l'immobile ricade in zona E1 - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11 - ZONA AGRICOLA – E1, Art. 32 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA – AREE ARCHEOLOGICHE, Art. 40 - TUTELA DEL SISTEMA IDRICO – Area di protezione secondaria. Il titolo è riferito solamente al Intero lotto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche prospettiche del PT e realizzazione del PS1 interrato destinato a rimessa senza autorizzazione edilizia (normativa di riferimento: Testo unico sull'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e l'art. 40 della L. 47/1985 )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifiche prospettiche per il PT e PS1 interrato destinato a rimessa da sanare con la Legge Tognoli n. 122 del 1989

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

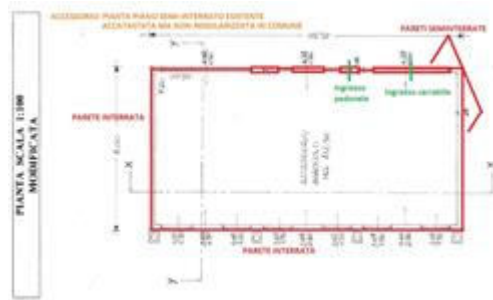
- Onorario professionale per SCIA in sanatoria : €1.000,00
- Sanzione in base all'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: €1.016,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

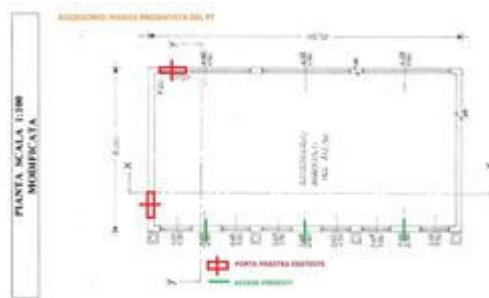
Questa situazione è riferita solamente a Accessorio sub 2



DIA 2099 Planimetria PT



PSI realizzato senza alcun titolo abilitativo



PT realizzato con difformità prospettiche

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche e completamento lavori (normativa di riferimento: Testo unico sull'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e l'art. 40 della L. 47/1985 )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per SCIA in sanatoria : €3.000,00
- Sanzione in base all'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: €1.016,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

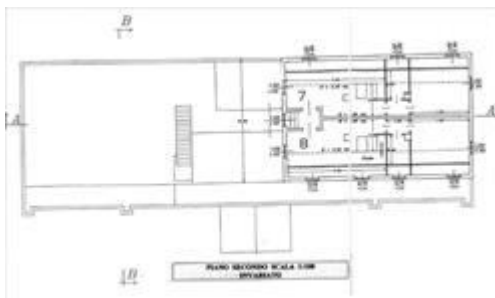
Questa situazione è riferita solamente a Edificio principale



PT approvato DIA/2009



PI approvato DIA/2009

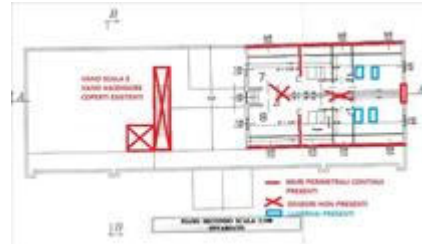


PT difformità rilevate

P2 approvato DIA/2009



P1 difformità rilevate



P2 difformità rilevate

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: L. 96 del 24/06/2017, L. 122 del 30/07/2010, L. 52/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento dell'accessorio per separare il magazzino dalla rimessa ed accatastamento di tutto l'edificio principale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di due nuove planimetrie catastali riguardanti l'accessorio uno per il magazzino C/2 ed una per la rimessa C/6: €.500,00
- Presentazione di planimetrie catastali per l'Agriturismo D/10 riguardanti l'edificio principale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a accessorio sub 2 ed edificio principale sub 3.

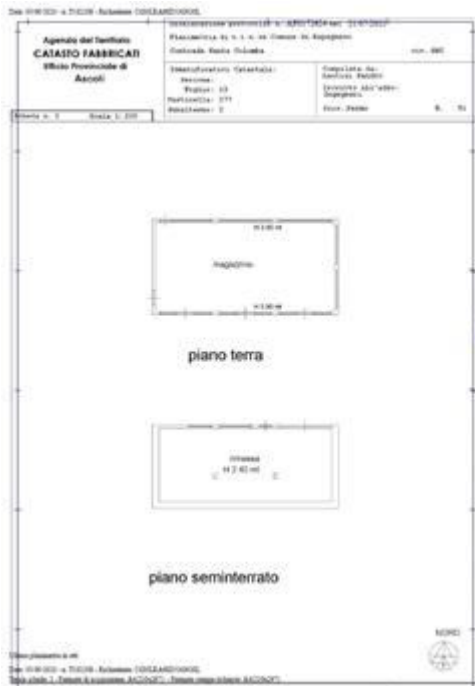
Accatastamento COSTITUZIONE n. 4201 del 21/07/2011 Pratica n. AP0172624 in atti dal 21/07/2011 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2019 Pratica n. AP0021437 in atti dal 14/03/2019 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7158.1/2019).



Accessorio PT



Accessorio PSI



Planimetria catastale Accessorio Foglio 13 particella 267 su 2



Elaborato planimetrico sub 1-2-3



Edificio principale sub 3

Comune di Segrate  
**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti amministrati al 01/08/2023

Atto	Descrizione	Data	Stato	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo
1	Atto di concessione in uso	01/08/2023	Atto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Atto di concessione in uso	01/08/2023	Atto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Edificio principale Foglio 13 particella 267 sub 3 categoria F/3 in corso di costruzione

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



PRG Rapagnano ed individuazione lotto

NTA Art. 11-32-40



Individuazione Zona E1 e coordinate

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla l. n. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le dichiarazioni di conformità (normativa di riferimento: Art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, legge n. 69/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazioni di conformità

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazioni di conformità: € 1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Edificio principale ed accessorio

BENI IN RAPAGNANO VIA SANTA COLOMBA 4, QUARTIERE ZONA OMI  
R1/EXTRAURBANA/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

**FABBRICATI AGRICOLI DA DESTINARSI AD  
AGRITURISMO**

DI CUI AL PUNTO A

**fabbricati Agricoli da destinarsi ad Agriturismo** a RAPAGNANO via Santa Colomba 4, quartiere  
Zona OMI R1/Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO, della superficie

commerciale di **1.038,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il LOTTO 1 è ubicato in contrada Santa Comba al n. 4 nel Comune di Rapagnano in una zona agricola e periferica. Nelle aree adiacenti sono presenti zone agricole, un campo sportivo, qualche locale commerciale. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da abitazioni isolate di tipo rurale. Il Lotto 1 è identificato catastalmente dalla particella catastale 277 del foglio 13. L'accesso per raggiungere la particella 277, ove insistono gli immobili oggetto di esecuzione, è garantito da un viale alberato con cancello in ferro che insiste sulle particelle catastali 230 e 228 del foglio 13, della stessa proprietà ma non oggetto di esecuzione. Comunque la particella 277 per un lungo tratto recintato è adiacente alla Contrada Santa Colomba.

Il Lotto 1 è costituito da una **grande fabbricato principale (A\_sub 3)** ed un **accessorio (B\_sub 2)** circondati da **ampia corte (C\_bene comune sub 1)**. I fabbricati Agricoli sono da destinarsi ad attività Agrituristica (L.R. n. 3 del 03/04/2002).

**A. Il grande fabbricato principale (sub 3).** Si sviluppa su tre piani fuori terra collegati tutti da un vano ascensore e da una scalinata esterna che collega il PT al P1 con un ballatoio al P1 dove si trovano gli ingressi autonomi alle abitazioni. Tramite un'altra scalinata si sale al P2 costituito da un'ampia terrazza e da due abitazioni. Al PT si trovano due abitazioni mentre il resto della superficie è destinata a Bar, Ristorante, cucina e servizi igienici. Il fabbricato si articola come segue:

1. **Abitazione del proprietario**, ricavata dove nel progetto era indicato l'alloggio del proprietario n.1, suddivisa su due piani. Al PT è ubicata tutta la parte giorno che comprende cucina, ripostiglio, zona pranzo, soggiorno, studio, camera, disimpegno, servizi igienici, ingresso con scala in legno di collegamento al P1. Al P1 ci sono tre camere e due servizi igienici. C'è una ampia terrazza esclusiva al P1 di 43,00 mq ed al PT è stato realizzato un pergolato in legno da sanare di 30,00 mq.
2. **Abitazione PT**, ricavata dove nel progetto erano indicati i locali della biblioteca, composta da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno. Finito ed abitabile.
3. **Abitazione P1**, ricavata dove nel progetto era indicato l'alloggio 2, composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno. Finito ed abitabile.
4. **Abitazione P1**, ricavata dove nel progetto era indicato l'alloggio 3, composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno. Finito ed abitabile.
5. **Abitazione P1**, ricavata dove nel progetto erano indicati gli alloggi 4 e 5, composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno. In corso di Ristrutturazione non finito.
6. **Abitazione P1**, ricavata dove nel progetto era indicato l'alloggio 6, composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno. In corso di Ristrutturazione non finito.
7. **Abitazione P2**, ricavata dove nel progetto era indicato l'alloggio 7, composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno. In corso di Ristrutturazione non finito.
8. **Abitazione P2**, ricavata dove nel progetto era indicato l'alloggio 8, composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno. In corso di Ristrutturazione non finito.
9. **Ristorante-Bar PT**, tutta la porzione del PT dopo gli appartamenti n. 1 e 2 è destinata a Bar con servizi igienici, Sala Ristorante con grande camino, cucina con locali di servizio. Finito ed abitabile.

L'intero edificio ha una superficie lorda complessiva del solo **PT (10,00 ml x 45,20 ml ) di 452,00 mq** con altezza interna di ml 3,00. Sul prospetto ovest è stato realizzato un **pergolato in legno di 30,00 mq**. La superficie lorda complessiva del **P1 (10,00 ml x 35,70 ml ) è di 357,00 mq** con altezza interna di ml 3,00. Alle estremità dell'edificio lungo il prospetto sud e nord al P1 ci sono anche due terrazze. Una **terrazza di 43,00 mq** esclusiva dell'appartamento del proprietario n. 1, l'altra di **52,00 mq** esclusiva dell'appartamento n. 6. La superficie lorda complessiva del **P2 è (10,00 ml x 15,20 ml ) è di 152,00 mq** con altezza interna minima del piano di ml 1,55 ed altezza massima di ml 3,30. L'edificio al PT risulta completamente finito. Il P1 risulta in parte finito ed in parte è ancora in corso

di costruzione (appartamenti 5 e 6) per una superficie di 152,00 mq. Il P2 risulta ancora in corso di costruzione (appartamenti 7 e 8) per una superficie di 152,00 mq. Su questi appartamenti da completare sono stati realizzati i divisori ed in parte gli impianti.

**B. Accessorio (sub 2).** Si sviluppa su un piano fuori terra destinato a magazzino ed un piano interrato destinato a rimessa-garage. La superficie lorda complessiva del solo **PT (8,00 ml x 15,50 ml ) di 124,00 mq** con altezza interna minima di ml 3,60 ed altezza massima di ml 3,90. Il **PS1 ha una superficie lorda complessiva (8,00 ml x 15,50 ml ) di 124,00 mq** con altezza interna di ml 2,40 è stato realizzato in cemento armato. I lavori non sono stati completati, sono state realizzate le murature in parte gli impianti ed i pavimenti. Non sono stati installati gli infissi.

**C. Corte (sub 1).** La particella 277, ove insistono gli edifici A e B di cui sopra, ha una consistenza complessiva di 4.380,00 mq. Pertanto la corte è determinata sottraendo la superficie coperta degli edifici ottenendo  $(4.380,00 - 452,00 - 124,00) = 3.804,00$  mq. Sulla corte è stata realizzata una piscina con statue in bronzo. In parte è stata pavimentata ed in parte lasciata a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 277 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA SANTA COLOMBA n. SNC , piano: Piano T-1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2019 Pratica n. AP0021437 in atti dal 14/03/2019 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7158.1/2019) - Coerenze: il sub 3 è circondato dalla Corte comune sub 1, stessa proprietà, su tutti i lati. La particella 277, dove insiste l'edificio, confina con Contrada Santa Colomba, particelle 62, 228, 238, 27 stessa proprietà.  
COSTITUZIONE n. 4201 del 21/07/2011 Pratica n. AP0172624 in atti dal 21/07/2011

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2004.



*Edificio Principale con scala esterna e ballatoio*



*Locale ristorante con il grande camino*



*Locale Bar*



*Bagno PT abitazione n. 1 del proprietario*



*Cucina PT abitazione n. 1 del proprietario*



*Camera P1 abitazione n. 1 del proprietario*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Monte Urano, Monte Giorgio, Montegranaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*Mappa google individuazione particella 277 foglio 13*



*Sovrapposizione mappa google-catasto ed individuazione strada di accesso particelle 277-228-230*



*Cancello di accesso al complesso da Contrada Santa Colomba, strada posizionata sulle particelle 277-228-230*



*Strada di accesso al complesso da Contrada Santa Colomba, posizionata sulle particelle 277-228-230*



Prospetto edificio principale



Prospetto edificio principale

SERVIZI

campo da calcio

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

eccellente

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attualmente ci sono due caldaie alimentate a gpl con due bomboloni esterni interrati, una riscalda gli appartamenti del PT e l'altra quelli del P1. E' stata realizzata una fossa biologica unica a dispersione. Nell'appartamento n. 1 del proprietario PT-1 è stato realizzato l'impianto di aspirazione ed è riscaldato anche dal termocamino.

I pavimenti sono stati realizzati in parte in cotto, in parte con gres porcellanato, in parte in marmo. La sala Ristorante presenta solai in legno a cassettoni dipinti ed intarsiati, le pareti sono rivestite con boiserie artigianali in legno, caratterizzata da un design tradizionale e raffinato ed è arredata da un grande camino. Le porte ed i portoni sono in legno. Il portone del ristorante è a vetro e circondato da due colonne.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* ad una anta scorrevole realizzato in ferro battuto con apertura elettrica e manuale

ottimo

*infissi esterni:* portoni realizzati in legno e vetro

buono

*infissi interni:* finestre realizzati in pvc

eccellente

*manto di copertura:* realizzato in terrazza praticabile pavimentata

nella media

*pareti esterne:* costruite in laterizi intonacati e tinteggiati

nella media

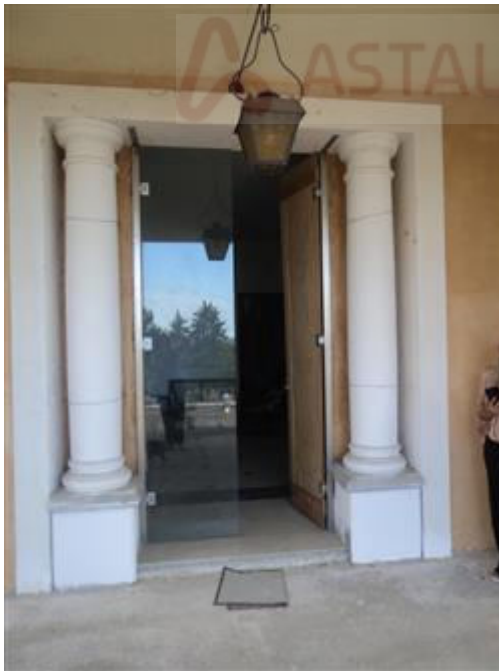
*pavimentazione esterna:* realizzata in gres porcellanato

al di sopra della media

*pavimentazione interna:* realizzata in gres porcellanato, marmo, cotto

ottimo

<i>portone di ingresso:</i> ad ante realizzato in legno e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle monocottura	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> scala esterna ed interna con rivestimento in porfido e legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> solo cabina con predisposizione dal PT fino al P2	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> con alimentazione a elettrici. Solo in alcuni appartamenti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> Solo in alcuni appartamenti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> fossa biologica unica a dispersione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> n. 2 bomboloni interrati con alimentazione a GPL	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> due caldaie con alimentazione in GPL	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> capriate costruita in legno	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> in parte in legno in parte in latero-cemento	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura portante	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Ingresso Ristorante con portone in vetro



Ingresso appartamento n. 2 PT con porta in legno



particolare finestra in pvc e radiatore in alluminio



Camino in marmo nel salone appartamento n. 1 PT.



Impianto di aspirazione e caldaia PT.



Ingresso con scala in legno appartamento n. 1 PT.

CONSISTENZA:

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

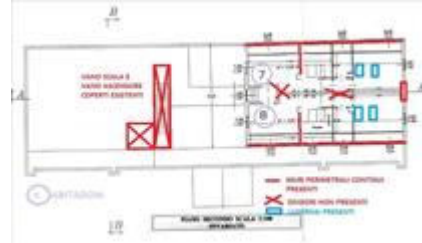
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT con abitazioni 1-2, ristorante - bar - cucina e servizi	452,00	x	100 %	=	452,00
PT pergolato in legno	30,00	x	25 %	=	7,50
P1 destinato ad abitazioni 1-3-4	205,00	x	100 %	=	205,00
P1 destinato ad abitazioni 5-6 in corso di costruzione	152,00	x	50 %	=	76,00
P1 terrazza esclusiva abitazione 1	43,00	x	33,34 %	=	14,34
P1 terrazza esclusiva abitazione 6	52,00	x	33,34 %	=	17,34
P2 destinato ad abitazioni 7-8 in corso di costruzione	152,00	x	50 %	=	76,00
Corte	3.804,00	x	5 %	=	190,20

<b>Totale:</b>	<b>4.890,00</b>	<b>1.038,37</b>
----------------	-----------------	-----------------



P1 Planimetria stato di fatto



P2 Planimetria stato di fatto



PT Planimetria stato di fatto



Prospetto ovest



Prospetto est



Prospetto sud

**ACCESSORI:**

**altro fabbricato**, composto da n. 2 piani, identificato con il numero sub 2 accessorio agricolo.  
Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 277 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 201 mq, rendita 373,71 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA COLOMBA n. SNC , piano: PS1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2019 Pratica n. AP0021436 in atti dal 14/03/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7157.1/2019)

Coerenze: il sub 2 è circondato dalla Corte comune sub 1, stessa proprietà, su tutti i lati. La particella 277, dove insiste l'edificio, confina con Contrada Santa Colomba, particelle 62, 228, 238, 27 stessa proprietà.

COSTITUZIONE del 21/07/2011 Pratica n. AP0172624 in atti dal 21/07/2011 COSTITUZIONE (n. 4201.1/2011)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino PT	124,00	x	50 %	=	62,00
Rimessa-garage PS1	124,00	x	25 %	=	31,00
<b>Totale:</b>	<b>248,00</b>				<b>93,00</b>



Prospecto accessorio



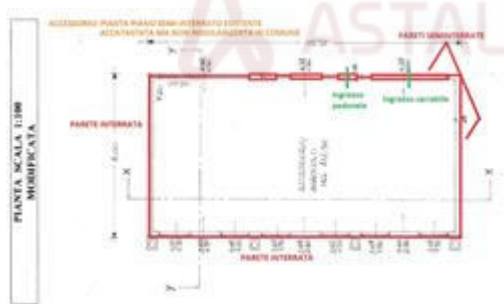
Interno accessorio



Accessorio PSI-PT



Particolare pavimentazione accessorio



Planimetria PS1



Planimetria PT

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **05/12/2023**

Fonte di informazione: **idealista.it**

Descrizione: Proprietà rustica formata da due unità immobiliari: 150 m2 pronta per abitare, di recente ristrutturazione gli altri 155 m2 da ristrutturare internamente. Più accessori: garage 50 m2 rimessa agricola 100 m2 Cappellina 50 m2

Indirizzo: contrada Santa Colomba

Superfici principali e secondarie: 480

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 520.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 494.000,00 pari a 1.029,17 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2023

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Villa in vendita Prestigiosa tenuta storica marchigiana ristrutturata con parco privato

Indirizzo: contrada Santa Colomba

Superfici principali e secondarie: 690

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 950.000,00 pari a 1.376,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 902.500,00 pari a 1.307,97 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Unità immobiliare disposta su due livelli in parte adibita ad attività di ristorazione/pizzeria e in parte, posta al P1, adibita ad affitta camere.

Indirizzo: zona Piane di Rapagnano

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 395.000,00 pari a 987,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 375.250,00 pari a 938,13 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (05/12/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale in vendita nel Comune di Rapagnano in zona R1/Extraurbana /porzione agricola del territorio nell'anno 2023 - Semestre I

Offerta: Abitazioni civili in ottimo stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 mesi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

BORSINO IMMOBILIARE (05/12/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale in vendita nel Comune di Rapagnano in zona R1/Extraurbana

/porzione agricola del territorio nell'anno 2023

Offerta: Abitazioni civili in ottimo stato conservativo VILLE E VILLINI

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 mesi

Valore minimo: 641,00

Valore massimo: 911,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Lotto 1 è costituito da una **grande fabbricato principale (A\_sub 3)** ed un **accessorio (B\_sub 2)** circondati da **ampia corte (C\_bene comune sub 1)**.

**A. Il grande fabbricato principale (sub 3).**

**Abitazioni (n.1-2)/Ristorante PT** = (10,00 ml x 45,20 ml) = 452,00 mq x 972,31 € = **439.484,12 €**

**Pergolato in legno PT** = 30,00 mq x 243,0775 € = **7.292,325 €**

**Abitazioni P1 (n.1-3-4-5-6)** = (10,00 ml x 35,70 ml) = 357,00 mq. Abitazioni finite 205,00 mq x 972,31 € = **199.323,55 €** - Abitazioni in corso di costruzione 152,00 mq x 486,155 € = **73.895,56 €**

**Terrazze P1** = (43,00 mq + 52,00) mq = 95,00 mq x 324,103 = **30.789,816 €**

**Abitazioni P2 (n.7-8)** = (10,00 ml x 15,20 ml) in corso di costruzione 152,00 mq x 486,155 € = **73.895,56 €**

**Valore Totale** = 439.484,12 € + 7.292,325 € + 199.323,55 € + 73.895,56 € + 30.789,816 € + 73.895,56 € = **824.680,931 €**

**B. Accessorio (sub 2).**

**Magazzino PT** = (8,00 ml x 15,50 ml) di 124,00 mq x 486,155 € = **60.283,22 €**

**Rimessa-garage PS1** = (8,00 ml x 15,50 ml) di 124,00 mq x 243,0775 € = **30.141,61 €**

**Valore Totale** = 60.283,22 € + 30.141,61 € = **90.424,83 €**

**C. Corte (sub 1)** = (4.380,00 - 452,00 - 124,00) = 3.804,00 mq x 48,6155 = **184.933,362 €**

**TOTALE COMPLESSIVO (A+C)** = **824.680,931 € + 184.933,362 € = 1.009.614,293 €**

**TOTALE COMPLESSIVO (B)** = **90.424,83 €**

**TOTALE COMPLESSIVO (A+C+B)** = **1.100.039,123 €**

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	494.000,00	902.500,00	375.250,00
Consistenza	1.131,37	480,00	690,00	400,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.083,33	1.376,81	987,50
Livello di piano	6,00	7,00	6,00	6,00
Manutenzione	7,00	7,00	9,00	7,00
Servizi igienici	7,00	5,00	9,00	7,00
Qualità	6,00	5,00	9,00	6,00
Zona	6,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	-------------------	---------------	---------------	---------------

Data [mesi]	0,08	411,67	752,08	312,71
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	938,13	938,13	938,13
Livello di piano	2 %	9.880,00	18.050,00	7.505,00
Manutenzione	5 %	24.700,00	45.125,00	18.762,50
Servizi igienici	2 %	9.880,00	18.050,00	7.505,00
Qualità	3 %	14.820,00	27.075,00	11.257,50
Zona	2 %	9.880,00	18.050,00	7.505,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	494.000,00	902.500,00	375.250,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	611.069,30	414.063,05	686.119,30
Livello di piano	-9.880,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	-90.250,00	0,00
Servizi igienici	19.760,00	-36.100,00	0,00
Qualità	14.820,00	-81.225,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>1.129.769,30</b>	<b>1.108.988,05</b>	<b>1.061.369,30</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **1.100.042,21**

Divergenza: 6,05% < 10%

La commerciabilità del bene è normale, considerata la buona posizione la parziale ristrutturazione, ma le enormi dimensioni della villa ne limitano la vendibilità dell'intero insieme.

Normale è la qualità degli impianti, buone le caratteristiche architettoniche e la qualità dei materiali di finitura impiegati, ottima manutenzione dell'intero immobile.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.038,37	x	972,31	=	<b>1.009.617,63</b>
Valore superficie accessori:	93,00	x	972,31	=	<b>90.424,58</b>
					<b>1.100.042,21</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.100.042,21**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.100.042,21**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento di stima adottato è "Comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard

Internazionali di Valutazione.

La metodologia comparativa non è soggettiva ma si riconduce ai seguenti procedimenti:

- a) criterio comparativo di mercato
- b) criterio dei prezzi edonici e si fonda su due principi fondamentali:

-principio di sostituzione: il valore di un bene si riferisce al prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale;

-principio di equilibrio: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di COMUNE DI RAPAGNANO, agenzie: Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it, osservatori del mercato immobiliare Geopoi e Borsino Immobiliare Zona E1-Periferica/Agricola

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
	fabbricati Agricoli da A destinarsi	1.038,37	93,00	1.100.042,21	1.100.042,21
	ad Agriturismo				
				<b>1.100.042,21 €</b>	<b>1.100.042,21 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.032,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.091.010,21**

**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: €. 1.091.010,21

data 12/12/2023

il tecnico incaricato  
Laura Cognigni

