



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Paolo D'erasmo

CF:DRSPLA72E06H321K

con studio in RIPATRANSONE (AP) via fonte antica n.31

telefono: 0735593301

email: derasmo.paolo@libero.it

PEC: paolo.derasmo@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RIPATRANSONE C.da Magnola 14, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto ad alcuni chilometri dal Comune di Ripatransone ma comunque vicino alle principali vie di comunicazione. L'area dove sorge l'edificio è priva di recinzione. La corte si presenta in parte cementata ed in parte a ghiaia. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e forati, risulta avere due piani fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che alcune parti di intonato e i frontalini dei balconi risultano deteriorate ed ammalorate. La lattoneria è in lamiera verniciata ed in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 30 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MAGNOLA n. 14 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.250,00
Data della valutazione:	26/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 67.139,40.

Importo capitale: 28.405,13.

Iscrizione contro del 27/01/2010 Registro Particolare 121 Registro generale 615

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 25.822,84.

Importo capitale: 14.068,65.

Iscrizione contro del 05/03/2010 Registro Particolare 377 Registro generale 1595

ipoteca , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 146.817,84.

Importo capitale: 73.408,92.

Iscrizione contro del 02/07/2019 Registro Particolare 768 Registro generale 5002

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale - Divisione.

Importo ipoteca: 2.815,20.

Importo capitale: 2.815,20.

Iscrizione a favore del 05/04/2023 Registro Particolare 347 Registro generale 2906

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Trascrizione contro del 02/07/1990 - Registro particolare 3154 Registro Generale 4242 - VARIATA IN DATA 12/12/2005

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Trascrizione contro del 17/01/1991 - Registro particolare 578 registro generale 653 - VARIATA IN DATA 13/12/2005

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Trascrizione contro del 18/02/1991 Registro Particolare 1477 Registro generale 1808 Annotazione numero 379 del 21/05/1992 (sentenza condanna esecutiva)

ATTO AMMINISTRATIVO -PIGNORAMENTO ESATTORIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trascrizione contro del 26/04/1993 Registro Particolare 1936 Registro generale 2686

ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trascrizione contro del 13/07/1993 Registro Particolare 3109 Registro generale 4385

DOMANDA GIUDIZIONE - DIVISIONE GIUDIZIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE.

Trascrizione contro del 09/05/2007 Registro Particolare 2957 Registro generale 5004

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA PER DIVISIONE.

Trascrizione a favore e contro del 05/04/2023 Registro Particolare 2110 Registro generale 2905

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Trascrizione contro del 13/09/2023 Registro Particolare 5953 Registro generale 8195

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE.

La formalità è riferita solamente a 131 del 16/02/1973.

Annotazione contro del 13/02/1993 Registro Particolare 27 Registro generale 1001

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 17/04/2013).

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 11/11/2005 fino al 17/04/2013).



COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 11/11/2005 fino al 17/04/2013).

COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 19, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA, rilasciata il 18/04/1975 con il n. 19/1975 di protocollo

CONDONO EDILIZIO Legge 28 febbraio 1985, n. 47 N. 462/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/12/1986 con il n. 7393 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.45 Territorio rurale in zona E 1. Il territorio rurale ricade in Zona E, in linea generale si articola in • Zone naturali • Zone sottoposte ad attività agricola • Attività turistiche di tipo rurale • Attività complementari all'attività agricola • Insediamenti rurali 2. Disposizioni generali: Le acque piovane che cadono sui terreni devono essere regimate a cura dei proprietari dei fondi, o comunque di coloro che hanno diritti sugli stessi a qualunque titolo (con riferimento al codice civile), in modo tale che possano giungere ai collettori esterni con la minore velocità e in un tempo che sia il più lungo possibile compatibilmente con l'esigenza di garantire l'efficace sgrondo delle acque, evitando problemi di erosione, dilavamento, instabilità, e non contribuire a fenomeni di dissesto nel caso di eventi atmosferici. Nelle ricomposizioni fondiarie e sistemazioni agrarie, nonché nuove costruzioni compresi gli impianti fotovoltaici a terra è fatto obbligo di ricostituire una rete di affossature che garantisca almeno la preesistente capacità di invaso complessiva dell'area oggetto dell'intervento. L'insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) è comunque subordinato a una delibera del Consiglio Comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste. 3. Disposizioni specifiche Le recinzioni dei fondi agricoli dovranno essere realizzate con siepi, reti con siepi, utilizzando specie autoctone, fatto salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvopastorali o a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari. E' vietato l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati. Negli insediamenti sparsi è vietato rendere impermeabile oltre il 50% dell'area pertinenziale dell'edificio. Sono vietate le insegne luminose esterne se non nel pieno rispetto della normativa regionale sull'inquinamento luminoso Art.46 Terreni sottoposti ad attività agricola 1. Nei fondi agricoli prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad una distanza di almeno 2 metri dal piede della scarpata e, in caso di terreno acclive, orientando l'aratura sempre verso monte, al fine di non compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale. 2. In presenza di fossi e corsi d'acqua è fatto d'obbligo mantenere una fascia di rispetto > di 2 m nel quale è vietato arare. Nei successivi 10 m l'aratura non potrà superare la profondità di 50 cm 3. Nei terreni in pendenza utilizzati come seminativi in successione colturale o in rotazione, a seconda della loro estensione e della loro posizione all'interno del sottobacino dovranno essere



realizzate, tutte o in parte, e/o mantenute efficienti, le seguenti opere di regimazione per proteggere il suolo dall'erosione mediante misure idonee: a) solchi acquai temporanei (scoline) e/ o permanenti (fosse livellari), ad andamento livellare o comunque trasversale alla massima pendenza. • i solchi acquai (scoline e fosse livellari) devono essere realizzati in funzione delle caratteristiche specifiche dell'appezzamento e dimensionate per lunghezza, sezione e pendenza in modo tale da garantire il deflusso regolare delle acque intercettate fino al collettore di destinazione e devono essere posti ad una distanza d'interasse adeguata secondo la tipologia di terreno; nella loro realizzazione si dovrà tenere conto degli elementi caratterizzanti l'eventuale fenomeno erosivo, quali profondità e dimensioni dei solchi, affioramento degli strati meno fertili del suolo, eventuali fenomeni franosi. • I solchi acquai temporanei potranno essere eliminati con la lavorazione del terreno per essere poi tracciati nuovamente a lavorazione ultimata. b) Fasce inerbite. In caso di elevata acclività, ove vi siano rischi per la stabilità del mezzo meccanico necessario alla realizzazione dei solchi acquai, è necessario prevedere fasce inerbite finalizzate al contenimento dell'erosione e ad andamento trasversale rispetto alla massima pendenza in funzione della sicurezza dell'operatività delle macchine, di larghezza non inferiore a metri 5 e ad una distanza interasse, tra loro, non superiore a metri 60. c) Strade fosso per il passaggio delle macchine agricole con profilo in contropendenza rispetto al pendio e andamento trasversale alle linee di massima pendenza, d) Collettori naturali o artificiali, adeguatamente dimensionati, disposti lungo le linee di massima pendenza, nei quali scaricano le fosse livellari e le strade fosso. Tali collettori conducono le acque di monte entro i fossi principali o i corsi d'acqua. e) Drenaggi sotterranei e rippature profonde. 4. Le prescrizioni sopra descritte valgono anche per frutteti e vigneti, impianti arborei, nel caso i filari sia posti lungo le linee di massima pendenza e non via sia coperture erbose dell'interfilare per almeno 8 mesi l'anno.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Ripatransone e censito al catasto Fabbricati al Fg. 30 part. 30 sub. 6. Successivamente si è recato presso l'Ufficio Tecnico per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territoriale per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da un'attenta analisi dei precedenti edilizi è emersa una pratica di condono edilizio 47/85 protocollo n. 7393 del 01/12/1986. La pratica risulta poi integrata in data 17/02/2005 prot. n. 1217. La pratica ad oggi risulta ancora incompleta, mancano i seguenti documenti: Documentazione catastale, Planimetria con distacco dai confini, Parere Genio Civile per vincolo idrogeologico; Relazione Geologica; Versamenti dei diritti di segreteria, Marche da bollo e conguaglio oblazione

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

Costi di regolarizzazione:

- integrazione condono Edilizio compreso di diritti di segreteria, Marche da bollo e conguaglio oblazione (per la quota del lotto): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIPATRANSONE C.DA MAGNOLA 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RIPATRANSONE C.da Magnola 14, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto ad alcuni chilometri dal Comune di Ripatransone ma comunque vicino alle principali vie di comunicazione. L'area dove sorge l'edificio è priva di recinzione. La corte si presenta in parte cementata ed in parte a ghiaia. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e forati, risulta avere due piani fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che alcune parti di intonato e i frontalini dei balconi risultano deteriorate ed ammalorate. La lattoneria è in lamiera verniciata ed in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 30 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MAGNOLA n. 14 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è situato al piano primo. Internamente si presenta in discreto stato di manutenzione e dotato di tutti gli impianti. L'unità immobiliare avente destinazione d'uso civile abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo con retro cucina, da un piccolo disimpegno si accede alla zona notte composta da tre camere da letto di cui una matrimoniale ed un bagno. Si precisa che la cucina/pranzo è dotata di un balcone. L'intera unità immobiliare risulta avere un'altezza interna di m 3,00, completa la proprietà un locale tecnico posto al piano terra. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, i divisori sono realizzati in muratura, i locali sono rifiniti con pavimentazione in monocottura mentre il bagno è dotato di pavimentazione e rivestimenti in gres-porcellanato. Gli infissi e le persiane sono realizzati in legno e dotati di doppio vetro così come le porte interne.





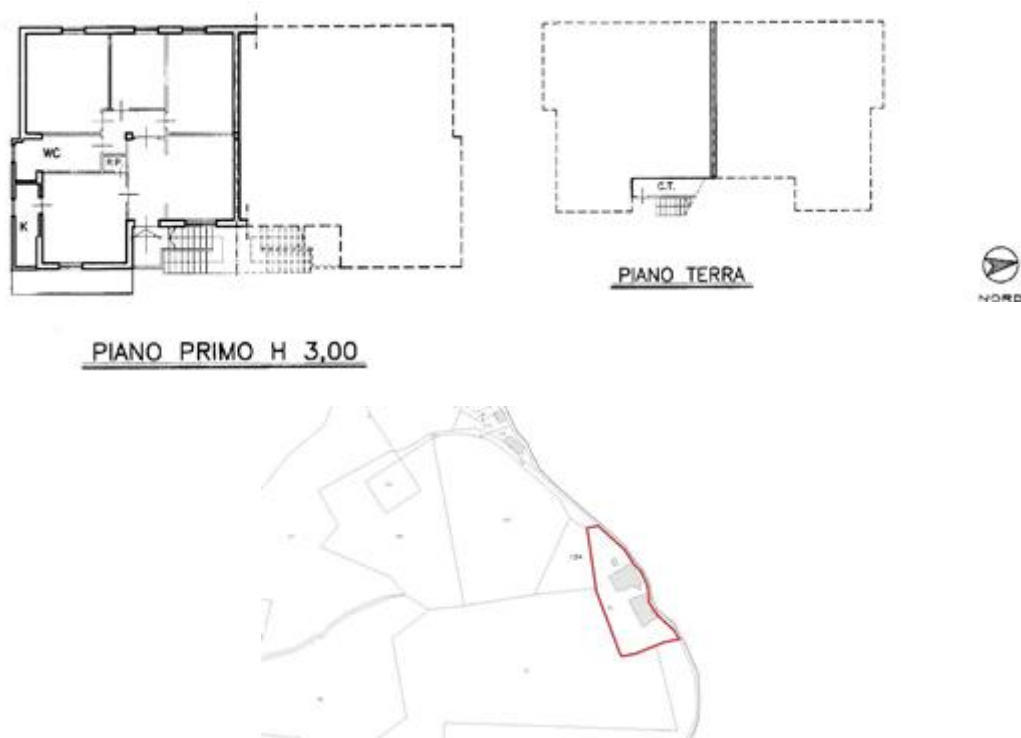
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	119,00	x	100 %	=	119,00
balcone	7,00	x	50 %	=	3,50
locale tecnico	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	131,00				125,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "valore di mercato", usato tra operatori "ordinari", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "valore di stima" ovvero un "giudizio di valore", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell'esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto "principio dell'ordinarietà" relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle "condizioni normali" della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d'uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d'uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Pertanto per la presente stima sono stati presi, a comparazione, terreni e fabbricati simili e similari presenti nella zona opportunamente ragguagliati, in base alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ai beni in esame ed oggetto della presente stima. La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base



ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 550,00 tenendo conto del valore attribuito dall' osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,00 x 550,00 = **68.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 68.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Ripatransone, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, 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	125,00	0,00	68.750,00	68.750,00
				68.750,00 €	68.750,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l' idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **comodamente divisibile**.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.250,00**

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: **€. 66.250,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A garage a RIPATRANSONE C.da Magnola 14-15, della superficie commerciale di **27,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto ad alcuni chilometri dal Comune di Ripatransone ma comunque vicino alle principali vie di comunicazione. L'area dove sorge l'edificio è priva di recinzione. La corte si presenta in parte cementata ed in parte a ghiaia. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e forati, risulta avere due piani fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che alcune parti di intonato e i frontalini dei balconi risultano deteriorate ed ammalorate. La lattoneria è in lamiera verniciata ed in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 30 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MAGNOLA 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2006 Pratica n. AP0149915 in atti dal 11/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11483.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.875,00
Data della valutazione:	26/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 67.139,40.

Importo capitale: 28.405,13.

Iscrizione contro del 27/01/2010 Registro Particolare 121 Registro generale 615

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 25.822,84.

Importo capitale: 14.068,65.

Iscrizione contro del 05/03/2010 Registro Particolare 377 Registro generale 1595

ipoteca , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 146.817,84.

Importo capitale: 73.408,92.

Iscrizione contro del 02/07/2019 Registro Particolare 768 Registro generale 5002

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale - Divisione.

Importo ipoteca: 2.815,20.

Importo capitale: 2.815,20.

Iscrizione a favore del 05/04/2023 Registro Particolare 347 Registro generale 2906

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Trascrizione contro del 02/07/1990 - Registro particolare 3154 Registro Generale 4242 - VARIATA IN DATA 12/12/2005

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Trascrizione contro del 17/01/1991 - Registro particolare 578 registro generale 653 - VARIATA IN DATA 13/12/2005

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Trascrizione contro del 18/02/1991 Registro Particolare 1477 Registro generale 1808 Annotazione numero 379 del 21/05/1992 (sentenza condanna esecutiva)

ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trascrizione contro del 26/04/1993 Registro Particolare 1936 Registro generale 2686

ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trascrizione contro del 13/07/1993 Registro Particolare 3109 Registro generale 4385

DOMANDA GIUDIZIONE - DIVISIONE GIUDIZIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE.

Trascrizione contro del 09/05/2007 Registro Particolare 2957 Registro generale 5004

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA PER DIVISIONE.

Trascrizione a favore e contro del 05/04/2023 Registro Particolare 2110 Registro generale 2905

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Trascrizione contro del 13/09/2023 Registro Particolare 5953 Registro generale 8195

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE.

La formalità è riferita solamente a 131 del 16/02/1973.

Annotazione contro del 13/02/1993 Registro Particolare 27 Registro generale 1001

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 11/11/2005 fino al 17/04/2013).

COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 11/11/2005 fino al 17/04/2013).



COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 11/11/2005 fino al 17/04/2013).

COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 19, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA, rilasciata il 18/04/1975 con il n. 19/1975 di protocollo

CONDONO EDILIZIO Legge 28 febbraio 1985, n. 47 N. 462/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/12/1986 con il n. 7393 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.45 Territorio rurale in zona E 1. Il territorio rurale ricade in Zona E, in linea generale si articola in • Zone naturali • Zone sottoposte ad attività agricola • Attività turistiche di tipo rurale • Attività complementari all'attività agricola • Insediamenti rurali 2. Disposizioni generali: Le acque piovane che cadono sui terreni devono essere regimate a cura dei proprietari dei fondi, o comunque di coloro che hanno diritti sugli stessi a qualunque titolo (con riferimento al codice civile), in modo tale che possano giungere ai collettori esterni con la minore velocità e in un tempo che sia il più lungo possibile compatibilmente con l'esigenza di garantire l'efficace sgrondo delle acque, evitando problemi di erosione, dilavamento, instabilità, e non contribuire a fenomeni di dissesto nel caso di eventi atmosferici. Nelle ricomposizioni fondiarie e sistemazioni agrarie, nonché nuove costruzioni compresi gli impianti fotovoltaici a terra è fatto obbligo di ricostituire una rete di affossature che garantisca almeno la preesistente capacità di invaso complessiva dell'area oggetto dell'intervento. L'insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) è comunque subordinato a una delibera del Consiglio Comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste. 3. Disposizioni specifiche Le recinzioni dei fondi agricoli dovranno essere realizzate con siepi, reti con siepi, utilizzando specie autoctone, fatto salve le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvopastorali o a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari. E' vietato l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati. Negli insediamenti sparsi è vietato rendere impermeabile oltre il 50% dell'area pertinenziale dell'edificio. Sono vietate le insegne luminose esterne se non nel pieno rispetto della normativa regionale sull'inquinamento luminoso Art.46 Terreni sottoposti ad attività agricola 1. Nei fondi agricoli prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad una distanza di almeno 2 metri dal piede della scarpata e, in caso di terreno acclive, orientando l'aratura sempre verso monte, al fine di non compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale. 2. In presenza di fossi e corsi d'acqua è fatto d'obbligo mantenere una fascia di rispetto > di 2 m nel quale è vietato arare. Nei successivi 10 m l'aratura non potrà superare la profondità di 50 cm 3. Nei terreni in pendenza utilizzati come seminativi in successione colturale o in rotazione, a seconda della loro estensione e della loro posizione all'interno del sottobacino dovranno essere



realizzate, tutte o in parte, e/o mantenute efficienti, le seguenti opere di regimazione per proteggere il suolo dall'erosione mediante misure idonee: a) solchi acquai temporanei (scoline) e/ o permanenti (fosse livellari), ad andamento livellare o comunque trasversale alla massima pendenza. • i solchi acquai (scoline e fosse livellari) devono essere realizzati in funzione delle caratteristiche specifiche dell'appezzamento e dimensionate per lunghezza, sezione e pendenza in modo tale da garantire il deflusso regolare delle acque intercettate fino al collettore di destinazione e devono essere posti ad una distanza d'interasse adeguata secondo la tipologia di terreno; nella loro realizzazione si dovrà tenere conto degli elementi caratterizzanti l'eventuale fenomeno erosivo, quali profondità e dimensioni dei solchi, affioramento degli strati meno fertili del suolo, eventuali fenomeni franosi. • I solchi acquai temporanei potranno essere eliminati con la lavorazione del terreno per essere poi tracciati nuovamente a lavorazione ultimata. b) Fasce inerbite. In caso di elevata acclività, ove vi siano rischi per la stabilità del mezzo meccanico necessario alla realizzazione dei solchi acquai, è necessario prevedere fasce inerbite finalizzate al contenimento dell'erosione e ad andamento trasversale rispetto alla massima pendenza in funzione della sicurezza dell'operatività delle macchine, di larghezza non inferiore a metri 5 e ad una distanza interasse, tra loro, non superiore a metri 60. c) Strade fosso per il passaggio delle macchine agricole con profilo in contropendenza rispetto al pendio e andamento trasversale alle linee di massima pendenza, d) Collettori naturali o artificiali, adeguatamente dimensionati, disposti lungo le linee di massima pendenza, nei quali scaricano le fosse livellari e le strade fosso. Tali collettori conducono le acque di monte entro i fossi principali o i corsi d'acqua. e) Drenaggi sotterranei e rippature profonde. 4. Le prescrizioni sopra descritte valgono anche per frutteti e vigneti, impianti arborei, nel caso i filari sia posti lungo le linee di massima pendenza e non via sia coperture erbose dell'interfilare per almeno 8 mesi l'anno.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Ripatransone e censito al catasto Fabbricati al Fg. 30 part. 30 sub.3. Successivamente si è recato presso l' Ufficio Tecnico per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territoriale per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da un'attenta analisi dei precedenti edilizi è emersa una pratica di condono edilizio 47/85 protocollo n. 7393 del 01/12/1986. La pratica risulta poi integrata in data 17/02/2005 prot. n. 1217. La pratica ad oggi risulta ancora incompleta, mancano i seguenti documenti: Documentazione catastale, Planimetria con distacco dai confini, Parere Genio Civile per vincolo idrogeologico; Relazione Geologica; Versamenti dei diritti di segreteria, Marche da bollo e conguaglio oblazione

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

Costi di regolarizzazione:

- integrazione condono Edilizio compreso di diritti di segreteria, Marche da bollo e conguaglio oblazione (per la quota del lotto): €1.250,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIPATRANSONE C.DA MAGNOLA 14-15

GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

garage a RIPATRANSONE C.da Magnola 14-15, della superficie commerciale di **27,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto ad alcuni chilometri dal Comune di Ripatransone ma comunque vicino alle principali vie di comunicazione. L'area dove sorge l'edificio è priva di recinzione. La corte si presenta in parte cementata ed in parte a ghiaia. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e forati, risulta avere due piani fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che alcune parti di intonato e i frontalini dei balconi risultano deteriorate ed ammalorate. La lattoneria è in lamiera verniciata ed in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 30 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MAGNOLA 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2006 Pratica n. AP0149915 in atti dal 11/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11483.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è situato al piano terra. Internamente si presenta in discreto stato di manutenzione con caratteristiche e finiture tipiche degli immobili aventi medesima destinazione d'uso. L'unità immobiliare avente destinazione d'uso rimessa è composta da un unico locale, l'accesso è garantito da una apertura carrabile (in alluminio) e da una porta che collega all'altro garage facente parte del lotto n.6. L'intera unità immobiliare risulta avere un'altezza interna di circa m 2,80. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, il piano di calpestio è in cemento, gli infissi sono in legno dotati di vetro singolo, l'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	55,00	x	50 %	=	27,50
Totale:	55,00				27,50



PIANO TERRA H. 2,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "valore di mercato", usato tra operatori "ordinari", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata



quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un “valore di stima” ovvero un “giudizio di valore”, il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell’esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto “principio dell’ordinarietà” relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle “condizioni normali” della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d’uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d’uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell’offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Pertanto per la presente stima sono stati presi, a comparazione, terreni e fabbricati simili e similari presenti nella zona opportunamente ragguagliati, in base alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ai beni in esame ed oggetto della presente stima. La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 550,00 tenendo conto del valore attribuito dall’osservatorio dell’Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l’immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,50	x	550,00	=	15.125,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.125,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.125,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell’estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l’applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell’immobile riguardano l’ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell’offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell’immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell’andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Ripatransone, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, 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	garage	27,50	0,00	15.125,00	15.125,00
				15.125,00 €	15.125,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **comodamente divisibile**.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.875,00**

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: **€. 13.875,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **locali uso deposito** a RIPATRANSONE C.da Magnola 16, della superficie commerciale di **30,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto ad alcuni chilometri dal Comune di Ripatransone ma comunque vicino alle principali vie di comunicazione. L'area dove sorge l'edificio è priva di recinzione. La corte si presenta in parte cementata ed in parte in terra battuta. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura, risulta avere due piani fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate con struttura portante in legno.

Si presenta in pessimo stato di manutenzione con evidenti fessure sulle murature, il solaio di copertura risulta anch'esso compromesso nella staticità con evidenti infiltrazioni e segni di cedimento. Esternamente è rifinito con rasatura la quale presenta evidenti segni di ammaloramento dovuti ad infiltrazioni e distacchi dal supporto murario. Gli infissi si presentano in pessimo stato di conservazione. L'immobile ha destinazione d'uso magazzino in quanto è stato declassato per la costruzione di un nuovo fabbricato colonico.

Si precisa che l'immobile principale è catastalmente diviso in porzioni di diversi proprietari, alcuni locali sono accessibile raggiungibili attraversando proprietà di terzi. Questa particolare condizione, insieme allo stato di manutenzione pregiudica il valore finale del lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 30 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 121 mq, rendita 131,23 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MAGNOLA n. 16, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/03/2016 Pratica n. AP0024660 in atti dal 10/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 8685.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.940,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.940,00
Data della valutazione:	26/01/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale - Divisione.

Importo ipoteca: 2.815,20.

Importo capitale: 2.815,20.

Iscrizione a favore del 05/04/2023 Registro Particolare 347 Registro generale 2906

ipoteca , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 146.817,84.

Importo capitale: 73.408,92.

Iscrizione contro del 02/07/2019 Registro Particolare 768 Registro generale 5002

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 67.139,40.

Importo capitale: 28.405,13.

Iscrizione contro del 27/01/2010 Registro Particolare 121 Registro generale 615

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 25.822,84.

Importo capitale: 14.068,65.

Iscrizione contro del 05/03/2010 Registro Particolare 377 Registro generale 1595

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE.

La formalità è riferita solamente a 131 del 16/02/1973.

Annotazione contro del 13/02/1993 Registro Particolare 27 Registro generale 1001

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**.

Trascrizione contro del 13/09/2023 Registro Particolare 5953 Registro generale 8195

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **SENTENZA PER DIVISIONE**.

Trascrizione a favore e contro del 05/04/2023 Registro Particolare 2110 Registro generale 2905

ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trascrizione contro del 13/07/1993 Registro Particolare 3109 Registro generale 4385

DOMANDA GIUDIZIONE - DIVISIONE GIUDIZIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **DOMANDA GIUDIZIALE**.

Trascrizione contro del 09/05/2007 Registro Particolare 2957 Registro generale 5004

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Trascrizione contro del 18/02/1991 Registro Particolare 1477 Registro generale 1808 Annotazione numero 379 del 21/05/1992 (sentenza condanna esecutiva)

ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trascrizione contro del 26/04/1993 Registro Particolare 1936 Registro generale 2686

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Trascrizione contro del 02/07/1990 - Registro particolare 3154 Registro Generale 4242 - VARIATA IN DATA 12/12/2005

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Trascrizione contro del 17/01/1991 - Registro particolare 578 registro generale 653 - VARIATA IN DATA 13/12/2005

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 11/11/2005 fino al 17/04/2013).
COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 11/11/2005 fino al 17/04/2013).
COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 11/11/2005 fino al 17/04/2013).
COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **19**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA, rilasciata il 18/04/1975 con il n. 19/1975 di protocollo

CONDONO EDILIZIO Legge 28 febbraio 1985, n. 47 N. **462/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/12/1986 con il n. 7393 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.45 Territorio rurale in zona E 1. Il territorio rurale ricade in Zona E, in linea generale si articola in • Zone naturali • Zone sottoposte ad attività agricola • Attività turistiche di tipo rurale • Attività complementari all'attività agricola • Insediamenti rurali 2. Disposizioni generali: Le acque piovane che cadono sui terreni devono essere regimate a cura dei proprietari dei fondi, o comunque di coloro che hanno diritti sugli stessi a qualunque titolo (con riferimento al codice civile), in modo tale che possano giungere ai collettori esterni con la minore velocità e in un tempo che sia il più lungo possibile compatibilmente con l'esigenza di garantire l'efficace sgrondo delle acque, evitando problemi di erosione, dilavamento, instabilità, e non contribuire a fenomeni di dissesto nel caso di eventi atmosferici. Nelle ricomposizioni fondiarie e sistemazioni agrarie, nonché nuove costruzioni compresi gli impianti fotovoltaici a terra è fatto obbligo di ricostituire una rete di affossature che garantisca almeno la preesistente capacità di invaso complessiva dell'area oggetto dell'intervento. L'insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) è comunque subordinato a una delibera del Consiglio Comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste. 3. Disposizioni specifiche Le recinzioni dei fondi agricoli dovranno essere realizzate con siepi, reti con siepi, utilizzando specie autoctone, fatto salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvopastorali o a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari. E' vietato l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati. Negli insediamenti sparsi è vietato rendere impermeabile oltre il 50% dell'area pertinenziale dell'edificio. Sono vietate le insegne luminose esterne se non nel pieno rispetto della normativa regionale sull'inquinamento luminoso Art.46 Terreni sottoposti ad attività agricola 1. Nei fondi agricoli prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad una distanza di almeno 2 metri dal piede della scarpata e, in caso di terreno acclive, orientando l'aratura sempre verso monte, al fine



di non compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale. 2. In presenza di fossi e corsi d'acqua è fatto d'obbligo mantenere una fascia di rispetto > di 2 m nel quale è vietato arare. Nei successivi 10 m l'aratura non potrà superare la profondità di 50 cm 3. Nei terreni in pendenza utilizzati come seminativi in successione colturale o in rotazione, a seconda della loro estensione e della loro posizione all'interno del sottobacino dovranno essere realizzate, tutte o in parte, e/o mantenute efficienti, le seguenti opere di regimazione per proteggere il suolo dall'erosione mediante misure idonee: a) solchi acquai temporanei (scoline) e/ o permanenti (fosse livellari), ad andamento livellare o comunque trasversale alla massima pendenza. • i solchi acquai (scoline e fosse livellari) devono essere realizzati in funzione delle caratteristiche specifiche dell'appezzamento e dimensionate per lunghezza, sezione e pendenza in modo tale da garantire il deflusso regolare delle acque intercettate fino al collettore di destinazione e devono essere posti ad una distanza d'interasse adeguata secondo la tipologia di terreno; nella loro realizzazione si dovrà tenere conto degli elementi caratterizzanti l'eventuale fenomeno erosivo, quali profondità e dimensioni dei solchi, affioramento degli strati meno fertili del suolo, eventuali fenomeni franosi. • I solchi acquai temporanei potranno essere eliminati con la lavorazione del terreno per essere poi tracciati nuovamente a lavorazione ultimata. b) Fasce inerbite. In caso di elevata acclività, ove vi siano rischi per la stabilità del mezzo meccanico necessario alla realizzazione dei solchi acquai, è necessario prevedere fasce inerbite finalizzate al contenimento dell'erosione e ad andamento trasversale rispetto alla massima pendenza in funzione della sicurezza dell'operatività delle macchine, di larghezza non inferiore a metri 5 e ad una distanza interasse, tra loro, non superiore a metri 60. c) Strade fosso per il passaggio delle macchine agricole con profilo in contropendenza rispetto al pendio e andamento trasversale alle linee di massima pendenza, d) Collettori naturali o artificiali, adeguatamente dimensionati, disposti lungo le linee di massima pendenza, nei quali scaricano le fosse livellari e le strade fosso. Tali collettori conducono le acque di monte entro i fossi principali o i corsi d'acqua. e) Drenaggi sotterranei e rippature profonde. 4. Le prescrizioni sopra descritte valgono anche per frutteti e vigneti, impianti arborei, nel caso i filari sia posti lungo le linee di massima pendenza e non via sia coperture erbose dell'interfilare per almeno 8 mesi l'anno.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Ripatransone e censito al catasto Fabbricati al Fg. 30 part. 30 sub. 6. Successivamente si è recato presso l'Ufficio Tecnico per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territorio per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIPATRANSONE C.DA MAGNOLA 16

LOCALI USO DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

locali uso deposito a RIPATRANSONE C.da Magnola 16, della superficie commerciale di **30,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto ad alcuni chilometri dal Comune di Ripatransone ma comunque vicino alle principali vie di comunicazione. L'area dove sorge l'edificio è priva di recinzione. La corte si presenta in parte cementata ed in parte in terra battuta. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura, risulta avere due piani fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate con struttura portante in legno.

Si presenta in pessimo stato di manutenzione con evidenti fessure sulle murature, il solaio di copertura risulta anch'esso compromesso nella staticità con evidenti infiltrazioni e segni di cedimento. Esternamente è rifinito con rasatura la quale presenta evidenti segni di ammaloramento dovuti ad infiltrazioni e distacchi dal supporto murario. Gli infissi si presentano in pessimo stato di conservazione. L'immobile ha destinazione d'uso magazzino in quanto è stato declassato per la costruzione di un nuovo fabbricato colonico.

Si precisa che l'immobile principale è catastalmente diviso in porzioni di diversi proprietari, alcuni locali sono accessibile raggiungibili attraversando proprietà di terzi. Questa particolare condizione, insieme allo stato di manutenzione pregiudica il valore finale del lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 30 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 121 mq, rendita 131,23 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MAGNOLA n. 16, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/03/2016 Pratica n. AP0024660 in atti dal 10/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 8685.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



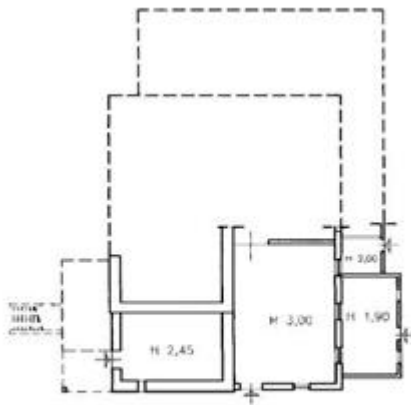


CONSISTENZA:

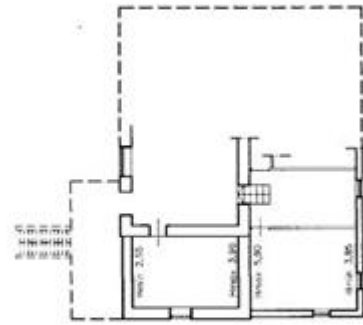
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione di fabbricato ad uso magazzino	154,00	x	20 %	=	30,80
Totale:	154,00				30,80



PIANO TERRA



PIANO 1°





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "valore di mercato", usato tra operatori "ordinari", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "valore di stima" ovvero un "giudizio di valore", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell'esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto "principio dell'ordinarietà" relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle "condizioni normali" della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d'uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d'uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Pertanto per la presente stima sono stati presi, a comparazione, terreni e fabbricati simili e similari presenti nella zona opportunamente ragguagliati, in base alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ai beni in esame ed oggetto della presente stima. La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 550,00 tenendo conto del valore attribuito dall'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	30,80	x	550,00	=	16.940,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.940,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.940,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Ripatransone, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, 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	locali uso deposito	30,80	0,00	16.940,00	16.940,00
				16.940,00 €	16.940,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare



comodamente divisibile.

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: €. 16.940,00

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: €. 16.940,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a RIPATRANSONE C.da Magnola snc, della superficie commerciale di **31.620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno ha forma regolare, giacitura collinare con esposizione prevalentemente a Nord-Est. Allo stato dei luoghi, il terreno, della superficie complessiva di mq. 31.620,00, è per la maggior parte coltivato a seminativo (grano) una porzione di terreno non coltivabile a causa della particolare conformazione di circa 7.000,00 è occupata da bosco e vegetazione spontanea. Allo stato attuale il fondo è coltivato e ben tenuto, privo di movimenti franosi in atto. Tutte le parti coltivabili sono facilmente raggiungibili con idonei mezzi meccanici.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 5330, reddito agrario 26,15 €, reddito dominicale 16,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023
- foglio 31 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 03, superficie 1660, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023
- foglio 31 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 5770, reddito agrario 28,31 €, reddito dominicale 17,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023
- foglio 31 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 4570, reddito agrario 21,24 €, reddito dominicale 11,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023
- foglio 31 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 9160, reddito agrario 63,87 €, reddito dominicale 78,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,



derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023

- foglio 31 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 4750, reddito agrario 23,31 €, reddito dominicale 14,72 €
- foglio 30 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 380, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31.620,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.078,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.078,00
Data della valutazione:	26/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale - Divisione.

Importo ipoteca: 2.815,20.

Importo capitale: 2.815,20.

Iscrizione a favore del 05/04/2023 Registro Particolare 347 Registro generale 2906

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 67.139,40.

Importo capitale: 28.405,13.

Iscrizione contro del 27/01/2010 Registro Particolare 121 Registro generale 615

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 25.822,84.

Importo capitale: 14.068,65.

Iscrizione contro del 05/03/2010 Registro Particolare 377 Registro generale 1595

ipoteca , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 146.817,84.

Importo capitale: 73.408,92.

Iscrizione contro del 02/07/2019 Registro Particolare 768 Registro generale 5002

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE.

La formalità è riferita solamente a 131 del 16/02/1973.

Annotazione contro del 13/02/1993 Registro Particolare 27 Registro generale 1001

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA PER DIVISIONE.

Trascrizione a favore e contro del 05/04/2023 Registro Particolare 2110 Registro generale 2905

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Trascrizione contro del 13/09/2023 Registro Particolare 5953 Registro generale 8195

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Trascrizione contro del 02/07/1990 - Registro particolare 3154 Registro Generale 4242 - VARIATA IN DATA 12/12/2005

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Trascrizione contro del 17/01/1991 - Registro particolare 578 registro generale 653 - VARIATA IN DATA 13/12/2005

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Trascrizione contro del 18/02/1991 Registro Particolare 1477 Registro generale 1808 Annotazione



numero 379 del 21/05/1992 (sentenza condanna esecutiva)

ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trascrizione contro del 26/04/1993 Registro Particolare 1936 Registro generale 2686

ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trascrizione contro del 13/07/1993 Registro Particolare 3109 Registro generale 4385

DOMANDA GIUDIZIONE - DIVISIONE GIUDIZIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE.

Trascrizione contro del 09/05/2007 Registro Particolare 2957 Registro generale 5004

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 17/04/2013).

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 27/01/1986 fino al 17/04/2013).

VOLTURA D'UFFICIO del 27/01/1986 - Voltura n. 386 in atti dal 31/01/1990

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 27/01/1986 fino al 17/04/2013).

VOLTURA D'UFFICIO del 27/01/1986 - Voltura n. 386 in atti dal 31/01/1990

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.45 Territorio rurale in zona E 1. Il territorio rurale ricade in Zona E, in linea generale si articola in • Zone naturali • Zone sottoposte ad attività agricola • Attività turistiche di tipo



rurale • Attività complementari all'attività agricola • Insediamenti rurali 2. Disposizioni generali: Le acque piovane che cadono sui terreni devono essere regimate a cura dei proprietari dei fondi, o comunque di coloro che hanno diritti sugli stessi a qualunque titolo (con riferimento al codice civile), in modo tale che possano giungere ai collettori esterni con la minore velocità e in un tempo che sia il più lungo possibile compatibilmente con l'esigenza di garantire l'efficace sgrondo delle acque, evitando problemi di erosione, dilavamento, instabilità, e non contribuire a fenomeni di dissesto nel caso di eventi atmosferici. Nelle ricomposizioni fondiarie e sistemazioni agrarie, nonché nuove costruzioni compresi gli impianti fotovoltaici a terra è fatto obbligo di ricostituire una rete di affossature che garantisca almeno la preesistente capacità di vaso complessiva dell'area oggetto dell'intervento. L'insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) è comunque subordinato a una delibera del Consiglio Comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste. 3. Disposizioni specifiche Le recinzioni dei fondi agricoli dovranno essere realizzate con siepi, reti con siepi, utilizzando specie autoctone, fatto salve le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvopastorali o a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari. E' vietato l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati. Negli insediamenti sparsi è vietato rendere impermeabile oltre il 50% dell'area pertinenziale dell'edificio. Sono vietate le insegne luminose esterne se non nel pieno rispetto della normativa regionale sull'inquinamento luminoso Art.46 Terreni sottoposti ad attività agricola 1. Nei fondi agricoli prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad una distanza di almeno 2 metri dal piede della scarpata e, in caso di terreno acclive, orientando l'aratura sempre verso monte, al fine di non compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale. 2. In presenza di fossi e corsi d'acqua è fatto d'obbligo mantenere una fascia di rispetto > di 2 m nel quale è vietato arare. Nei successivi 10 m l'aratura non potrà superare la profondità di 50 cm 3. Nei terreni in pendenza utilizzati come seminativi in successione colturale o in rotazione, a seconda della loro estensione e della loro posizione all'interno del sottobacino dovranno essere realizzate, tutte o in parte, e/o mantenute efficienti, le seguenti opere di regimazione per proteggere il suolo dall'erosione mediante misure idonee: a) solchi acquai temporanei (scoline) e/ o permanenti (fosse livellari), ad andamento livellare o comunque trasversale alla massima pendenza. • i solchi acquai (scoline e fosse livellari) devono essere realizzati in funzione delle caratteristiche specifiche dell'appezzamento e dimensionate per lunghezza, sezione e pendenza in modo tale da garantire il deflusso regolare delle acque intercettate fino al collettore di destinazione e devono essere posti ad una distanza d'interasse adeguata secondo la tipologia di terreno; nella loro realizzazione si dovrà tenere conto degli elementi caratterizzanti l'eventuale fenomeno erosivo, quali profondità e dimensioni dei solchi, affioramento degli strati meno fertili del suolo, eventuali fenomeni franosi. • I solchi acquai temporanei potranno essere eliminati con la lavorazione del terreno per essere poi tracciati nuovamente a lavorazione ultimata. b) Fasce inerbite. In caso di elevata acclività, ove vi siano rischi per la stabilità del mezzo meccanico necessario alla realizzazione dei solchi acquai, è necessario prevedere fasce inerbite finalizzate al contenimento dell'erosione e ad andamento trasversale rispetto alla massima pendenza in funzione della sicurezza dell'operatività delle macchine, di larghezza non inferiore a metri 5 e ad una distanza interasse, tra loro, non superiore a metri 60. c) Strade fosso per il passaggio delle macchine agricole con profilo in contropendenza rispetto al pendio e andamento trasversale alle linee di massima pendenza, d) Collettori naturali o artificiali, adeguatamente dimensionati, disposti lungo le linee di massima pendenza, nei quali scaricano le fosse livellari e le strade fosso. Tali collettori conducono le acque di monte entro i fossi principali o i corsi d'acqua. e) Drenaggi sotterranei e rippature profonde. 4. Le prescrizioni sopra descritte valgono anche per frutteti e vigneti, impianti arborei, nel caso i filari sia posti lungo le linee di massima



pendenza e non via sia coperture erbose dell'interfilare per almeno 8 mesi l'anno.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIPATRANSONE C.DA MAGNOLA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a RIPATRANSONE C.da Magnola snc, della superficie commerciale di **31.620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno ha forma regolare, giacitura collinare con esposizione prevalentemente a Nord-Est. Allo stato dei luoghi, il terreno, della superficie complessiva di mq. 31.620,00, è per la maggior parte coltivato a seminativo (grano) una porzione di terreno non coltivabile a causa della particolare conformazione di circa 7.000,00 è occupata da bosco e vegetazione spontanea. Allo stato attuale il fondo è coltivato e ben tenuto, privo di movimenti franosi in atto. Tutte le parti coltivabili sono facilmente raggiungibili con idonei mezzi meccanici.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 5330, reddito agrario 26,15 €, reddito dominicale 16,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023

- foglio 31 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 03, superficie 1660, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023
- foglio 31 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 5770, reddito agrario 28,31 €, reddito dominicale 17,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023
- foglio 31 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 4570, reddito agrario 21,24 €, reddito dominicale 11,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023
- foglio 31 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 9160, reddito agrario 63,87 €, reddito dominicale 78,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023
- foglio 31 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 4750, reddito agrario 23,31 €, reddito dominicale 14,72 €
- foglio 30 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 380, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo qualità seminativo	31.620,00	x	100 %	=	31.620,00
Totale:	31.620,00				31.620,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "valore di mercato", usato tra operatori "ordinari", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "valore di stima" ovvero un "giudizio di valore", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell'esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto "principio dell'ordinarietà" relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle "condizioni normali" della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d'uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d'uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Pertanto per la presente stima sono stati presi, a comparazione, terreni e fabbricati simili e similari presenti nella zona opportunamente ragguagliati, in base alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ai beni in esame ed oggetto della presente stima. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 1,90

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31.620,00	x	1,90	=	60.078,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.078,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.078,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile,



tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Ripatransone, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, 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	terreno agricolo	31.620,00	0,00	60.078,00	60.078,00
				60.078,00 €	60.078,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **comodamente divisibile**.

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: **€. 60.078,00**

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: **€. 60.078,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a RIPATRANSONE C.da Magnola snc, della superficie commerciale di **9.450,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno ha forma regolare, giacitura collinare con esposizione prevalentemente a Sud-Ovest. Allo stato dei luoghi, il terreno, della superficie complessiva di mq. 9.450,00, è coltivato per la maggior parte a vigneto una porzione di circa 1.700,00 mq è piantumato con circa 25 alberi di ulivo. Allo stato attuale il fondo è coltivato e ben tenuto, privo di movimenti franosi in atto. Tutte le parti sono facilmente raggiungibili con idonei mezzi meccanici.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 8020, reddito agrario 37,28 €, reddito dominicale 35,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/10/2005 Pratica n. AP0114557 in atti dal 13/10/2005 (n. 114557.1/2005)
- foglio 30 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 1430, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 8,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/10/2005 Pratica n. AP0114557 in atti dal 13/10/2005 (n. 114557.1/2005)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.450,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.900,00
Data della valutazione:	26/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 67.139,40.

Importo capitale: 28.405,13.

Iscrizione contro del 27/01/2010 Registro Particolare 121 Registro generale 615

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 25.822,84.

Importo capitale: 14.068,65.

Iscrizione contro del 05/03/2010 Registro Particolare 377 Registro generale 1595

ipoteca , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 146.817,84.

Importo capitale: 73.408,92.

Iscrizione contro del 02/07/2019 Registro Particolare 768 Registro generale 5002

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale - Divisione.

Importo ipoteca: 2.815,20.

Importo capitale: 2.815,20.

Iscrizione a favore del 05/04/2023 Registro Particolare 347 Registro generale 2906

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO AMMINISTRATIVO -PIGNORAMENTO ESATTORIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trascrizione contro del 26/04/1993 Registro Particolare 1936 Registro generale 2686

ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trascrizione contro del 13/07/1993 Registro Particolare 3109 Registro generale 4385



DOMANDA GIUDIZIONE - DIVISIONE GIUDIZIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE.

Trascrizione contro del 09/05/2007 Registro Particolare 2957 Registro generale 5004

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Trascrizione contro del 02/07/1990 - Registro particolare 3154 Registro Generale 4242 - VARIATA
IN DATA 12/12/2005

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Trascrizione contro del 17/01/1991 - Registro particolare 578 registro generale 653 - VARIATA IN
DATA 13/12/2005

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Trascrizione contro del 18/02/1991 Registro Particolare 1477 Registro generale 1808 Annotazione
numero 379 del 21/05/1992 (sentenza condanna esecutiva)

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE.

La formalità è riferita solamente a 131 del 16/02/1973.

Annotazione contro del 13/02/1993 Registro Particolare 27 Registro generale 1001

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA PER DIVISIONE.

Trascrizione a favore e contro del 05/04/2023 Registro Particolare 2110 Registro generale 2905

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di
*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Trascrizione contro del 13/09/2023 Registro Particolare 5953 Registro generale 8195

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2.

FRAZIONAMENTO del 13/10/2005 Pratica n. AP0114557 in atti dal 13/10/2005 (n. 114557.1/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2.

FRAZIONAMENTO del 13/10/2005 Pratica n. AP0114557 in atti dal 13/10/2005 (n. 114557.1/2005)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.45 Territorio rurale in zona E 1. Il territorio rurale ricade in Zona E, in linea generale si articola in • Zone naturali • Zone sottoposte ad attività agricola • Attività turistiche di tipo rurale • Attività complementari all'attività agricola • Insediamenti rurali 2. Disposizioni generali: Le acque piovane che cadono sui terreni devono essere regimate a cura dei proprietari dei fondi, o comunque di coloro che hanno diritti sugli stessi a qualunque titolo (con riferimento al codice civile), in modo tale che possano giungere ai collettori esterni con la minore velocità e in un tempo che sia il più lungo possibile compatibilmente con l'esigenza di garantire l'efficace sgrondo della acque, evitando problemi di erosione, dilavamento, instabilità, e non contribuire a fenomeni di dissesto nel caso di eventi atmosferici. Nelle ricomposizioni fondiarie e sistemazioni agrarie, nonché nuove costruzioni compresi gli impianti fotovoltaici a terra è fatto obbligo di ricostituire una rete di affossature che garantisca almeno la preesistente capacità di invaso complessiva dell'area oggetto dell'intervento. L'insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) è comunque subordinato a una delibera del Consiglio Comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste. 3. Disposizioni specifiche Le recinzioni dei fondi agricoli dovranno essere realizzate con siepi, reti con siepi, utilizzando specie autoctone, fatto salve le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvopastorali o a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari. E' vietato l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati. Negli insediamenti sparsi è vietato rendere impermeabile oltre il 50% dell'area pertinenziale dell'edificio. Sono vietate le insegne luminose esterne se non nel pieno rispetto della normativa regionale sull'inquinamento luminoso Art.46 Terreni sottoposti ad attività agricola 1. Nei fondi agricoli prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad una distanza di almeno 2 metri dal piede della scarpata e, in caso di terreno acclive, orientando l'aratura sempre verso monte, al fine di non compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale. 2. In presenza di fossi e corsi d'acqua è fatto d'obbligo mantenere una fascia di rispetto > di 2 m nel quale è vietato arare. Nei successivi 10 m l'aratura non potrà superare la profondità di 50 cm 3. Nei terreni in pendenza utilizzati come seminativi in successione colturale o in rotazione, a seconda della loro estensione e della loro posizione all'interno del sottobacino dovranno essere realizzate, tutte o in parte, e/o mantenute efficienti, le seguenti opere di regimazione per proteggere il suolo dall'erosione mediante misure idonee: a) solchi acquai temporanei (scoline) e/ o permanenti (fosse livellari), ad andamento livellare o comunque trasversale alla massima pendenza. • i solchi acquai (scoline e fosse livellari) devono essere realizzati in funzione delle caratteristiche specifiche dell'appezzamento e dimensionate per lunghezza, sezione e pendenza in modo tale da garantire il deflusso regolare delle acque intercettate fino al collettore di destinazione e devono essere posti ad una distanza d'interasse adeguata secondo la tipologia di terreno; nella loro realizzazione si dovrà tenere conto degli elementi caratterizzanti l'eventuale fenomeno erosivo, quali profondità e dimensioni dei solchi, affioramento degli strati meno fertili del suolo, eventuali fenomeni franosi. • I solchi acquai temporanei potranno essere eliminati con la lavorazione del terreno per essere poi tracciati nuovamente a lavorazione ultimata. b) Fasce inerbite. In caso di elevata acclività, ove vi



siano rischi per la stabilità del mezzo meccanico necessario alla realizzazione dei solchi acquai, è necessario prevedere fasce inerbite finalizzate al contenimento dell'erosione e ad andamento trasversale rispetto alla massima pendenza in funzione della sicurezza dell'operatività delle macchine, di larghezza non inferiore a metri 5 e ad una distanza interasse, tra loro, non superiore a metri 60. c) Strade fosso per il passaggio delle macchine agricole con profilo in contropendenza rispetto al pendio e andamento trasversale alle linee di massima pendenza, d) Collettori naturali o artificiali, adeguatamente dimensionati, disposti lungo le linee di massima pendenza, nei quali scaricano le fosse livellari e le strade fosso. Tali collettori conducono le acque di monte entro i fossi principali o i corsi d'acqua. e) Drenaggi sotterranei e rippature profonde. 4. Le prescrizioni sopra descritte valgono anche per frutteti e vigneti, impianti arborei, nel caso i filari sia posti lungo le linee di massima pendenza e non via sia coperture erbose dell'interfilare per almeno 8 mesi l'anno.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIPATRANSONE C.DA MAGNOLA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a RIPATRANSONE C.da Magnola snc, della superficie commerciale di **9.450,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'appezzamento di terreno ha forma regolare, giacitura collinare con esposizione prevalentemente a Sud-Ovest. Allo stato dei luoghi, il terreno, della superficie complessiva di mq. 9.450,00, è coltivato per la maggior parte a vigneto una porzione di circa 1.700,00 mq è piantumato con circa 25 alberi di ulivo. Allo stato attuale il fondo è coltivato e ben tenuto, privo di movimenti franosi in atto. Tutte le



parti sono facilmente raggiungibili con idonei mezzi meccanici.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 8020, reddito agrario 37,28 €, reddito dominicale 35,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/10/2005 Pratica n. AP0114557 in atti dal 13/10/2005 (n. 114557.1/2005)
- foglio 30 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 1430, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 8,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/10/2005 Pratica n. AP0114557 in atti dal 13/10/2005 (n. 114557.1/2005)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo qualità visgneto	9.450,00	x	100 %	=	9.450,00
Totale:	9.450,00				9.450,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "valore di mercato", usato tra operatori "ordinari", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "valore di stima" ovvero un "giudizio di valore", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell'esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto "principio dell'ordinarietà" relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle "condizioni normali" della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d'uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d'uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Pertanto per la presente stima sono stati presi, a comparazione, terreni e fabbricati simili e similari presenti nella zona opportunamente ragguagliati, in base alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ai beni in esame ed oggetto della presente stima. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 4,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 9.450,00 x 4,00 = **37.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Ripatransone, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, 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	terreno agricolo	9.450,00	0,00	37.800,00	18.900,00
				37.800,00 €	18.900,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l' idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **comodamente divisibile**.

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: €. 18.900,00

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: €. 18.900,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A garage a RIPATRANSONE C.da Magnola 14, della superficie commerciale di **29,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto ad alcuni chilometri dal Comune di Ripatransone ma comunque vicino alle principali vie di comunicazione. L'area dove sorge l'edificio è priva di recinzione. La corte si presenta in parte cementata ed in parte a ghiaia. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e forati, risulta avere due piani fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che alcune parti di intonato e i frontalini dei balconi risultano deteriorate ed ammalorate. La lattoneria è in lamiera verniciata ed in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 30 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CARBONI , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.975,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.975,00
Data della valutazione:	26/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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 **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 25.822,84.

Importo capitale: 14.068,65.

Iscrizione contro del 05/03/2010 Registro Particolare 377 Registro generale 1595

ipoteca , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 146.817,84.

Importo capitale: 73.408,92.

Iscrizione contro del 02/07/2019 Registro Particolare 768 Registro generale 5002

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale - Divisione.

Importo ipoteca: 2.815,20.

Importo capitale: 2.815,20.

Iscrizione a favore del 05/04/2023 Registro Particolare 347 Registro generale 2906

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 67.139,40.

Importo capitale: 28.405,13.

Iscrizione contro del 27/01/2010 Registro Particolare 121 Registro generale 615

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 67.139,40.

Importo capitale: 28.405,13.

Iscrizione contro del 27/01/2010 Registro Particolare 121 Registro generale 615

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA PER DIVISIONE.

Trascrizione a favore e contro del 05/04/2023 Registro Particolare 2110 Registro generale 2905

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Trascrizione contro del 13/09/2023 Registro Particolare 5953 Registro generale 8195

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE.

La formalità è riferita solamente a 131 del 16/02/1973.

Annotazione contro del 13/02/1993 Registro Particolare 27 Registro generale 1001

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Trascrizione contro del 02/07/1990 - Registro particolare 3154 Registro Generale 4242 - VARIATA IN DATA 12/12/2005

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Trascrizione contro del 17/01/1991 - Registro particolare 578 registro generale 653 - VARIATA IN DATA 13/12/2005

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Trascrizione contro del 18/02/1991 Registro Particolare 1477 Registro generale 1808 Annotazione numero 379 del 21/05/1992 (sentenza condanna esecutiva)

ATTO AMMINISTRATIVO -PIGNORAMENTO ESATTORIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trascrizione contro del 26/04/1993 Registro Particolare 1936 Registro generale 2686

ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trascrizione contro del 13/07/1993 Registro Particolare 3109 Registro generale 4385

DOMANDA GIUDIZIONE - DIVISIONE GIUDIZIALE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE.

Trascrizione contro del 09/05/2007 Registro Particolare 2957 Registro generale 5004

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 17/04/2013).



SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/04/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 1958 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 2110.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/04/2023

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 11/11/2005 fino al 17/04/2013).

COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 11/11/2005 fino al 17/04/2013).

COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 19, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA, rilasciata il 18/04/1975 con il n. 19/1975 di protocollo

CONDONO EDILIZIO Legge 28 febbraio 1985, n. 47 N. 462/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/12/1986 con il n. 7393 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.45 Territorio rurale in zona E 1. Il territorio rurale ricade in Zona E, in linea generale si articola in • Zone naturali • Zone sottoposte ad attività agricola • Attività turistiche di tipo rurale • Attività complementari all'attività agricola • Insediamenti rurali 2. Disposizioni generali: Le acque piovane che cadono sui terreni devono essere regimate a cura dei proprietari dei fondi, o comunque di coloro che hanno diritti sugli stessi a qualunque titolo (con riferimento al codice civile), in modo tale che possano giungere ai collettori esterni con la minore velocità e in un tempo che sia il più lungo possibile compatibilmente con l'esigenza di garantire l'efficace sgrondo delle acque, evitando problemi di erosione, dilavamento, instabilità, e non contribuire a fenomeni di dissesto nel caso di eventi atmosferici. Nelle ricomposizioni fondiarie e sistemazioni agrarie, nonché nuove costruzioni compresi gli impianti fotovoltaici a terra è fatto obbligo di ricostituire una rete di affossature che garantisca almeno la preesistente capacità di invaso complessiva dell'area oggetto dell'intervento. L'insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) è comunque subordinato a una delibera del Consiglio Comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste. 3. Disposizioni specifiche Le recinzioni dei fondi agricoli dovranno essere realizzate con siepi, reti con siepi, utilizzando specie autoctone, fatto salve le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvopastorali o a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari. E' vietato l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati. Negli insediamenti sparsi è vietato rendere impermeabile oltre il 50% dell'area pertinenziale dell'edificio. Sono vietate le insegne luminose esterne se non nel pieno rispetto della normativa regionale sull'inquinamento luminoso Art.46 Terreni sottoposti ad attività agricola 1. Nei fondi agricoli



prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad una distanza di almeno 2 metri dal piede della scarpata e, in caso di terreno acclive, orientando l'aratura sempre verso monte, al fine di non compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale. 2. In presenza di fossi e corsi d'acqua è fatto d'obbligo mantenere una fascia di rispetto > di 2 m nel quale è vietato arare. Nei successivi 10 m l'aratura non potrà superare la profondità di 50 cm 3. Nei terreni in pendenza utilizzati come seminativi in successione colturale o in rotazione, a seconda della loro estensione e della loro posizione all'interno del sottobacino dovranno essere realizzate, tutte o in parte, e/o mantenute efficienti, le seguenti opere di regimazione per proteggere il suolo dall'erosione mediante misure idonee: a) solchi acquai temporanei (scoline) e/ o permanenti (fosse livellari), ad andamento livellare o comunque trasversale alla massima pendenza. • i solchi acquai (scoline e fosse livellari) devono essere realizzati in funzione delle caratteristiche specifiche dell'appezzamento e dimensionate per lunghezza, sezione e pendenza in modo tale da garantire il deflusso regolare delle acque intercettate fino al collettore di destinazione e devono essere posti ad una distanza d'interasse adeguata secondo la tipologia di terreno; nella loro realizzazione si dovrà tenere conto degli elementi caratterizzanti l'eventuale fenomeno erosivo, quali profondità e dimensioni dei solchi, affioramento degli strati meno fertili del suolo, eventuali fenomeni franosi. • I solchi acquai temporanei potranno essere eliminati con la lavorazione del terreno per essere poi tracciati nuovamente a lavorazione ultimata. b) Fasce inerbite. In caso di elevata acclività, ove vi siano rischi per la stabilità del mezzo meccanico necessario alla realizzazione dei solchi acquai, è necessario prevedere fasce inerbite finalizzate al contenimento dell'erosione e ad andamento trasversale rispetto alla massima pendenza in funzione della sicurezza dell'operatività delle macchine, di larghezza non inferiore a metri 5 e ad una distanza interasse, tra loro, non superiore a metri 60. c) Strade fosso per il passaggio delle macchine agricole con profilo in contropendenza rispetto al pendio e andamento trasversale alle linee di massima pendenza, d) Collettori naturali o artificiali, adeguatamente dimensionati, disposti lungo le linee di massima pendenza, nei quali scaricano le fosse livellari e le strade fosso. Tali collettori conducono le acque di monte entro i fossi principali o i corsi d'acqua. e) Drenaggi sotterranei e rippature profonde. 4. Le prescrizioni sopra descritte valgono anche per frutteti e vigneti, impianti arborei, nel caso i filari sia posti lungo le linee di massima pendenza e non via sia coperture erbose dell'interfilare per almeno 8 mesi l'anno.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Ripatransone e censito al catasto Fabbricati al Fg. 30 part. 30 sub.2 e 6. Successivamente si è recato presso l' Ufficio Tecnico per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territoriale per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da un'attenta analisi dei precedenti edilizi è emersa una pratica di condono edilizio 47/85 protocollo n. 7393 del 01/12/1986. La pratica risulta poi integrata in data 17/02/2005 prot. n. 1217. La pratica ad oggi risulta ancora incompleta, mancano i seguenti documenti: Documentazione catastale, Planimetria con distacco dai confini, Parere Genio Civile per vincolo idrogeologico; Relazione Geologica; Versamenti dei diritti di segreteria, Marche da bollo e conguaglio oblazione

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



Costi di regolarizzazione:

- integrazione condono Edilizio compreso di diritti di segreteria, Marche da bollo e conguaglio oblazione (per la quota del lotto): €1.250,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIPATRANSONE C.DA MAGNOLA 14

GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

garage a RIPATRANSONE C.da Magnola 14, della superficie commerciale di **29,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto ad alcuni chilometri dal Comune di Ripatransone ma comunque vicino alle principali vie di comunicazione. L'area dove sorge l'edificio è priva di recinzione. La corte si presenta in parte cementata ed in parte a ghiaia. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e forati, risulta avere due piani fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che alcune parti di intonato e i frontalini dei balconi risultano deteriorate ed ammalorate. La lattoneria è in lamiera verniciata ed in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 30 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CARBONI , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/11/2005 Pratica n. AP0132695 in atti dal 11/11/2005 COSTITUZIONE (n. 11110.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è situato al piano terra. Internamente si presenta in discreto stato di manutenzione con caratteristiche e finiture tipiche degli immobili aventi medesima destinazione d'uso. L'unità immobiliare avente destinazione d'uso rimessa è composta da un unico locale, l'accesso è garantito da una apertura carrabile (in alluminio) e da una porta che collega all'altro garage facente parte del lotto n.2. L'intera unità immobiliare risulta avere un'altezza interna di circa m 2,80. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, il piano di calpestio è in cemento, gli infissi sono in legno dotati di vetro singolo, l'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico.



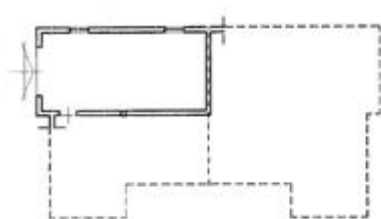


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	59,00	x	50 %	=	29,50
Totale:	59,00				29,50



PIANO TERRA H 2,80

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "valore di mercato", usato tra operatori "ordinari", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata



quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un “valore di stima” ovvero un “giudizio di valore”, il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell’esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto “principio dell’ordinarietà” relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle “condizioni normali” della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d’uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d’uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell’offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Pertanto per la presente stima sono stati presi, a comparazione, terreni e fabbricati simili e similari presenti nella zona opportunamente ragguagliati, in base alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ai beni in esame ed oggetto della presente stima. La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 550,00 tenendo conto del valore attribuito dall’osservatorio dell’Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l’immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,50	x	550,00	=	16.225,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.225,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.225,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell’estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l’applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell’immobile riguardano l’ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell’offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell’immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell’andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Ripatransone, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, 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	garage	29,50	0,00	16.225,00	16.225,00
				16.225,00 €	16.225,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **comodamente divisibile**.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.975,00**

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: **€. 14.975,00**

data 26/01/2024

il tecnico incaricato



Paolo D'erasmo

