

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.4/2018 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE

- Appezamento di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq. 50.755,00 sito in comune di Monteleone di Fermo (FM), via Chiavanella.
- Complesso immobiliare costituito da abitazione, con annessi accessori e locale ad uso autorimessa, e da capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito, sito in comune di Monteleone di Fermo (FM), via Chiavanella.
- Appezamento di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq. 337.570,00, sito in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.
- Immobile costituito da abitazione e locale ad uso autorimessa, unità collabenti, sito in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.
- Frustoli di terreno costituiti da area urbana senza fabbricati, siti in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Poiche' gli immobili facenti parte del compendio immobiliare oggetto di esecuzione sono ubicati in parte nel comune di Monteleone di Fermo ed in parte nel comune di Santa Vittoria in Matenano è possibile l'individuazione di due lotti ben distinti, che di seguito vengono descritti.

LOTTO A

- Appezamento di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq. 50.755,00, sito in comune di Monteleone di Fermo (FM), via Chiavanella.
- Complesso immobiliare costituito da abitazione, con annessi accessori e locale ad uso autorimessa, e da capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito sito in comune di Monteleone di Fermo (FM), via Chiavanella.

LOTTO B

- Appezamento di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq. 337.570,00, sito in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.
- Immobile costituito da abitazione e locale ad uso autorimessa, unità collabenti, sito in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.
- Frustoli di terreno costituiti da area urbana senza fabbricati, siti in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.

DESCRIZIONE LOTTO A

Appezzamento di terreno agricolo sito in comune di Monteleone di Fermo (FM), via Chiavanella.

L'appezzamento di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq. 50.755,00 è sito in comune di Monteleone di Fermo (FM), via Chiavanella, lungo il versante ad est della SP 53, circonda il complesso immobiliare di seguito descritto ed è interamente coltivato per la maggior parte a seminativo, ed in parte a vigneto, con una minima porzione di terreno occupata da bosco misto.

Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione regolare e si sviluppa in lieve declivio nelle direzioni nord-ovest e con declivio un po' più accentuato e con ondulazioni del terreno verso est.

L'intero appezzamento di terreno è facilmente accessibile con tutte le attrezzature meccaniche per la coltivazione del terreno, che si presentava all'atto del sopralluogo arato e preparato per la semina, ad eccezione delle particelle occupate da vigneto e da bosco misto, come riportato nella visura catastale (foto n. 1-2-3-4-5-6-7).

Complesso immobiliare costituito da abitazione, con annessi accessori e locale ad uso autorimessa, e da capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito, sito in comune di Monteleone di Fermo (FM), via Chiavanella.

Al complesso immobiliare si arriva da via Chiavanella tramite una piccola rampa brecciata, che conduce ad una corte esterna comune prospiciente sia il fabbricato residenziale, di cui è parte l'unità abitativa, sia il piccolo edificio, in cui è ubicato il locale ad uso autorimessa, e sia l'ampio capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito.

Descrizione dell'unità abitativa

L'unità abitativa è sita al piano primo di un edificio residenziale avente struttura portante in muratura, costituita da muri portanti perimetrali e di spina, con orizzontamenti in latero-cemento e solaio di copertura sorretto da travi in c.a. (foto n. 8-9-10-11).

Ad esso si accede dalla corte esterna tramite un portone in legno ed una rampa di scale in marmo porfido con corrimano in legno, che conduce ad un ballatoio al piano primo, sul quale è posizionata un porta a vetri in legno stile inglese, attraverso la quale si accede all'appartamento.

Quest'ultimo è costituito da un piccolo locale d'ingresso, da una zona giorno dotata di un ampio locale con cucina e soggiorno e da una zona notte costituita da un corridoio, dal quale si accede a quattro camere da letto e ad un bagno, dotato di water, bidet, lavabo e doccia.

Lungo la facciata est dell'appartamento è sito un ampio terrazzo con ringhiera in alluminio, ubicato sopra un porticato con pilastri ed archi in c.a., al quale si accede sia dal locale soggiorno, sia dalle due camere da letto, site lungo la facciata est.

Dal corridoio della zona notte si accede anche, tramite una scala in c.a. con gradini allo stato grezzo, al sottotetto composto da due ampi locali anch'essi allo stato grezzo e con piccole finestre.

Le finiture interne dell'appartamento sono costituite da pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica di colore beige, delle dimensioni di cm. 40x40 per l'intero appartamento, e di piastrelle sempre in ceramica di colore chiaro e delle dimensioni di cm 80x30 per il rivestimento del bagno.

La pavimentazione del terrazzo esterno è costituita da piastrelle in gres per esterni e presenta numerose zone degradate.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno con impiallacciatura in radica di noce ad eccezione di quella d'ingresso al corridoio della zona notte, che è realizzata in legno con riquadri a vetri in stile inglese. Le finestre sono in p.v.c., così come le persiane, e dotate di vetri termici.

L'impianto termico è alimentato da una caldaia posizionata all'interno del camino a legna, ubicato in cucina, e da una caldaia integrativa a gasolio posizionata all'interno del locale sottoscala, con elementi radianti in alluminio, mentre i fuochi della cucina sono alimentati tramite bombole a gas.

La finitura esterna dell'edificio è costituita da intonaco civile tinteggiato con pittura esterna di colore rosso, così come il piccolo fabbricato sito nelle immediate adiacenze verso sud, nel quale sono ubicati il garage la cantina ed il pollaio (foto n. 12-13-14-105-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25).

Descrizione accessori e locale ad uso autorimessa

Il fabbricato in cui sono ubicati gli accessori ed il locale ad uso autorimessa è composto da due corpi fabbrica, uno avente copertura a falda inclinata e l'altro con copertura piana, entrambi con struttura portante in muratura.

Il corpo fabbrica verso ovest è destinato a cantina ed è dotato di un unico ingresso con infisso in legno fatiscente.

Internamente le finiture sono costituite da pavimentazione a terra, da muratura perimetrale allo stato grezzo così come il solaio di copertura, costituito da travetti in cemento con sovrastanti tavelloni in laterizio. L'impianto di illuminazione è minimale e a vista.

Nel corpo fabbrica verso est sono ubicati il garage ed un locale pluriuso con piccolo bagno la cui pavimentazione è di tipo industriale al quarzo di colore rosso. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera, mentre l'impianto elettrico è a vista e vetusto così come gli infissi esterni in legno tinteggiato bianco, dotati di vetro semplice.

Il piccolo bagno di servizio è dotato di lavello, water, bidet e doccia (foto n.26-27-28-29-30-31-32).

Descrizione capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito

In corrispondenza della zona sud della corte esterna è ubicato un ampio capannone, realizzato con struttura portante mista, e costituito da due corpi fabbrica, di cui quello centrale è in elementi prefabbricati in c.a. con copertura in acciaio costituita da travi reticolari ed arcarecci, sui quali è posizionato il manto di copertura realizzato in pannelli sandwich di lamiera, mentre l'altro corpo

fabbrica, che circonda quello centrale, è realizzato con struttura completamente in acciaio e dotato di tamponamenti perimetrali e manto di copertura in pannelli di lamiera ondulata (foto n. 33-34-35-36-37).

L'impianto elettrico è minimale e la pavimentazione è a terra, essendo il capannone prevalentemente adibito a rimessa per trattori e grossa attrezzatura agricola.

DATI URBANISTICI

A seguito di accessi e ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Elpidio a Mare è scaturito che l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare è stato oggetto delle autorizzazioni edilizie di seguito descritte (allegato n.1):

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1/82 prot. n. 1622 del 11/11/1982 per lavori di “Risanamento e ammodernamento abitazione in fabbricato rurale”;
- Richiesta di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, presentata in data 24/03/1986, prot.n. 326;
- Ordinanza n. 58 del 03/05/2017 di inagibilità temporanea sino al perdurare delle condizioni rilevate all'atto della redazione della scheda Fast a seguito del sisma 2016 (condizioni già rimosse dall'esecutato - edificio agibile).
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 14/91 prot. n. 1735 del 15/02/1992 per lavori di “fabbricato per la trasformazione di prodotti agricoli”;
- Certificato di destinazione urbanistica relativo all'appezzamento di terreno agricolo.

CONFORMITA' URBANISTICA

Unità abitativa

L'unità abitativa sita al piano primo dell'edificio residenziale è conforme agli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentata in data 24/03/1986, prot.n. 326.

La suddetta richiesta, per cui è stata pagata l'oblazione iniziale, non è stata mai perfezionata dal sig. Fiori Sandro al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Da colloqui intercorsi tra il sottoscritto ed il geometra dell'ufficio tecnico del comune di Monteleone di Fermo è scaturito che per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è sufficiente presentare la relativa richiesta di rilascio visto che non sono state apportate successive modifiche all'unità abitativa rispetto agli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono.

Accessori e locale ad uso autorimessa

Nella richiesta di condono sopra citata per l'unità abitativa è stata inserita anche una superficie paria a mq. 33,66 relativa alla parte di accessorio destinata a pollaio e cantina.

Nella richiesta di condono edilizio non è presente alcuna planimetria relativa a tale edificio per cui

per esso valgono le stesse considerazioni sopra citate per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dell'unità abitativa.

Capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito

Relativamente al capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli invece è stata rinvenuta la concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 14/91 prot. n. 1735 del 15/02/1992 rilasciata per lavori di “fabbricato per la trasformazione di prodotti agricoli” solamente per il corpo di fabbrica centrale realizzato in elementi prefabbricati in c.a. con copertura in acciaio. Quest'ultimo presenta delle difformità prospettiche e di divisione interna rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione originaria.

Alla luce di quanto sopra per ottenere la conformità urbanistica bisognerà depositare presso l'ufficio tecnico comunale una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, a firma di un tecnico abilitato e versare una oblazione pari ad €. 1000,00, per sanare le difformità della distribuzione interna, e pari ad €. 500,00 per sanare le difformità prospettiche.

L'onorario per il tecnico incaricato a svolgere le prestazioni professionali sopra descritte è pari a circa €.2.000,00.

Invece relativamente al corpo fabbrica che circonda quello centrale non è stata rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti alcuna autorizzazione urbanistica per tale motivo tale corpo fabbrica risulta abusivo e, poiché la legge regionale “Piano casa” non è stata prorogata e scade il 31/12/2023, esso non potrà essere sanato ai sensi di questa legge, ma potrà esserlo unicamente nel caso in cui il terreno venga acquistato da un imprenditore agricolo a titolo principale e se gli indici urbanistici volumetrici permettano di mantenere in essere la parte abusiva.

Alla luce di quanto sopra quest'ultima porzione di edificio non verrà tenuta in considerazione nella quantificazione del valore commerciale del complesso immobiliare.

DATI CATASTALI

I beni immobiliari facenti parte del Lotto A catastalmente sono così descritti (allegato2):

- Appezamento di terreno agricolo:

Catasto terreni del comune di Monteleone di Fermo						
Foglio	Part.	Qualità	classe	Superficie ha are ca	Red.Dom	Red.agr.
7	15	seminativo	01	21 80	11,26	12,95
7	20	Seminativo vigneto	03 01	08 50 02 00	3,07 1,39	4,39 1,08
7	21	Bosco misto	01	02 60	0,34	0,04
7	26	seminativo	03	42 00	15,18	21,69
7	115	Seminativo vigneto	03 02	42 97 08 53	15,53 4,85	22,19 4,19
7	118	seminativo	02	85 70	37,62	48,69

7	119	seminativo	2	54 30	23,84	30,85
7	176	seminativo	3	19 60	7,09	10,12
7	177	Semin arbor	3	15 10	5,46	7,8
7	191	seminativo	3	39 50	14,28	20,4
7	250	seminativo	1	43 40	22,41	25,78
6	546	seminativo	1	00 20	0,1	6,12
5	288	Semin arbor	2	04 70	2,06	2,67
5	289	Semin arbor	2	00 70	0,31	0,4
7	22	seminativo	2	34 20	15,01	19,43
7	117	seminativo	1	54 20	27,99	32,19
7	220	seminativo	2	27 55	12,09	15,65
		TOTALE SUPERFICIE		5 07 55		

- Appartamento con accessori descritto al :

Catasto urbano del comune di Montelone di Fermo, foglio n. 7, part. n.185, sub. 3, Cat. A/2, classe 4, vani 10, rendita €. 377,01.

- Locale a uso autorimessa descritto al :

Catasto urbano del comune di Montelone di Fermo, foglio n. 7, part. n.185, sub. 7, Cat. C/6, classe 3, mq. 22, rendita €. 32,95.

- capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito descritto al :

Catasto urbano del comune di Montelone di Fermo, foglio n. 7, part. n.249, sub. 1, Cat. D/10, rendita €. 760,00.

STATO DI POSSESSO

L'appezzamento di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq. 50.755,00, sito in comune di Monteleone di Fermo (FM), via Chiavanella, risulta essere coltivato dal proprietario esecutato.

L'abitazione, con annessi accessori e locale ad uso autorimessa, e da capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito sito in comune di Monteleone di Fermo, via Chiavanella, sono occupati dagli esecutati.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Proprietà

Le unità immobiliari costituenti il Lotto A, risultano di proprietà di:
esecutato, diritti di proprietà pari ad 1/1.

Provenienza

Gli immobili costituenti il Lotto A, sono pervenuti all'esecutato, proprietario 1/1, in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del 11/11/1973, rep. 12155/6075, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo il 22/11/1973 al n. 4868 di formalità. Con tale atto l'esecutato acquista Terreno di complessivi mq. 66,630 con casa colonica, così descritti: Foglio 5, part. 69 e 77, foglio 6, part. 179, Foglio 7, part. 15, 20, 21, 26, 115, 116, 118, 119, 176, 177, 185, 191, 24, 30, 120, 121, 122 e 192.

- atto di compravendita del 7/12/1996, rep. 11/11/00, trascritto a Fermo il 3/01/1997 al n.39 l'esecutato in regime di comunione dei beni con la moglie esecutata acquista i seguenti beni in Monte Leone di Fermo località Chiaranella: terreno di mq. 11.595, foglio 7 part. 22, 117, 220.

CALCOLO INDENNITA' DI UTILIZZO DEI TERRENI

L'indennità di utilizzo dell'appezzamento di terreno agricolo, sondata la tendenza del mercato agricolo locale per appezzamenti di terreni simili a quello in oggetto, considerata l'estensione del terreno, è stata giudica dal sottoscritto CTU pari ad €. 150,00 annui ad ettaro.

VALORE CANONE DI AFFITTO ANNUO : $5,0755 \times \text{€. } 150,00 = \text{€. } 761,32$

DESCRIZIONE LOTTO B

Appezzamento di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq. 337.570,00, sito in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.

Il suddetto appezzamento di terreno è ubicato nella zona collinare del comune di Santa Vittoria in Matenano e precisamente nella Contrada Poggio.

Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione irregolare e più precisamente:

- una prima parte fronteggiante la strada comunale verso nord si sviluppa in lieve declivio nelle direzioni nord-ovest e con declivio un po' più accentuato e con ondulazioni del terreno verso est;
- una seconda parte, di dimensioni più limitate ed esposta a sud, si estende dalla strada comunale fino al fosso sottostante ed è anch'essa in leggero declivio.

L'intero appezzamento di terreno è facilmente accessibile con tutte le attrezzature meccaniche per la coltivazione del terreno, che si presentava all'atto del sopralluogo arato e preparato per la semina, ad eccezione delle particelle occupate da bosco ceduo e bosco misto, come riportato nella visura catastale (foto n. 38-39-40-41-42-43-44).

Immobile costituito da abitazione e locale ad uso autorimessa, unità collabenti, sito in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.

In adiacenza alla strada Poggio verso nord è ubicata, su di un frustolo di terreno attualmente descritto al catasto urbano del comune di Santa Vittoria in Matenano al foglio n.1 con la part. 269, sub. 5, cat. F/2 (fabbricati collabenti), una casa di tipologia rurale, dichiarata fatiscente in data 25/11/2014, che si eleva per n. 2 piani fuori terra più sottotetto praticabile nella zona centrale, avente struttura portante in muratura, realizzata a faccia vista nelle pareti perimetrali, e copertura a

due falde.

Il suddetto edificio ha superficie coperta pari a circa mq. 133, con adiacenti locali:

- verso ovest locale ad uso autorimessa, avente struttura portante fatiscente e parzialmente delimitata sia lateralmente che superiormente con pannelli di lamiera ondulata, ossidati e deformati, avente superficie coperta pari a circa mq. 67,00;

- verso est locali fatiscenti ad uso porcaiaia privi di infissi aventi struttura portante in muratura a faccia vista, per la parte esterna, altezza interna pari a ml. 2,05, copertura piana realizzata con soletta in cls attualmente ammalorato e superficie coperta complessiva pari a mq. 63,00.

Esternamente l'edificio presenta una muratura a faccia vista che necessita solamente di manutenzione ordinaria con idrolavaggio mentre gli infissi esterni sono completamente fatiscenti (foto n. 45-46-47-48).

Frustoli di terreno costituiti da area urbana senza fabbricati, siti in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.

Nelle visure catastali allegare vengono anche riportate due particelle, aventi dimensioni molto limitate, descritte al catasto fabbricati del comune di Santa Vittoria in Matenano come area urbana (F/1), confinanti con la corte dell'edificio occupante la part. 26 di altra proprietà, che attualmente vengono coltivate unitamente al restante terreno.

DATI URBANISTICI

Immobile costituito da abitazione e locale ad uso autorimessa,

Relativamente all'immobile di cui sopra a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Vittoria in Matenano non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione urbanistica.

Per cui si presume, considerando anche le caratteristiche architettoniche del fabbricato rurale, che esso sia stato realizzato prima dell'anno 1967.

Successivamente, nell'anno 2014, a seguito dell'obbligo di trasferire i fabbricati rurali dal catasto terreni al catasto urbano, l'edificio è stato iscritto al catasto urbano del comune di Santa Vittoria in Matenano con la categoria F/2, edifici collabenti.

DATI CATASTALI

I beni immobiliari facenti parte del Lotto B catastalmente sono così descritti (allegato 2):

- Appezzamento di terreno agricolo:

Catasto terreni del comune di Santa Vittoria in Matenano						
Foglio	Part.	Qualità	classe	Superficie ha are ca	Red.Dom	Red.agr.
1	299	Area rurale		00 60		
1	300	Area rurale		00 10		
1	303	Area rurale		00 45		

1	304	Sem Arbor	2	3 65	1,41	1,79
1	295	Sem Arbor	3	1 11 10	31,56	48,77
1	274	Sem Arbor	2	1 10 40	42,76	54,17
1	276	Sem Arbor	2	34 30	13,29	16,83
1	278	Sem Arbor	2	11 25	4,36	5,52
1	280	seminativo	4	17 40	4,49	7,64
1	282	seminativo	3	84 20	23,92	39,14
1	284	seminativo	4	47 90	12,37	21,03
1	286	Sem Arbor	3	53 50	15,2	23,49
1	288	Sem Arbor	3	11 60	3,29	5,09
1	290	Sem Arbor	2	13 90	5,38	6,82
1	1	seminativo	5	1 12 10	20,26	26,05
1	2	seminativo	3	39 70	11,28	18,45
1	3	Sem Arbor	3	64 70	18,38	28,4
1	4	seminativo	4	46 50	12,01	20,41
1	5	seminativo	4	24 60	6,35	10,8
1	6	seminativo	4	12 10	3,12	5,31
1	7	seminativo	3	32 00	9,09	14,87
1	8	Seminativo bosco alto	3 2	6 85 1 10 65	1,95 4,57	3,18 2,86
1	9	seminativo	3	25 40	7,21	11,81
1	10	seminativo	4	26 30	6,79	11,55
1	11	Sem Arbor	3	1 59 70	45,36	70,11
1	12	Sem Arbor	3	1 02 90	29,23	45,17
1	13	seminativo	3	69 00	19,6	32,07
1	14	Pasc cespug	U	7 20	0,3	0,15
1	15	seminativo	5	12 00	2,17	2,79
1	16	seminativo	5	18 00	3,25	4,18
1	20	Sem Arbor	2	24 40	9,45	11,97
1	21	seminativo	3	10 30	2,93	4,79
1	22	seminativo	4	60 40	15,6	26,51
1	23	seminativo	5	45 10	8,15	10,48
1	25	Sem Arbor	3	8 20	2,33	3,6
1	27	seminativo	4	12 30	3,18	5,4
1	28	seminativo	5	54 30	9,82	12,62
1	29	Seminativo Sem Arbor	4 4	1 00 00 10 10	25,82 2,35	43,9 2,87
1	30	seminativo	4	36 10	9,32	15,85

1	31	Bosco misto pasc cespug	U U	7 00 70	0,43 0,03	0,04 0,01
1	38	seminativo	4	31 10	8,03	13,65
1	45	Sem Arbor	3	6 50	1,85	2,85
1	46	seminativo	3	11 40	3,24	5,3
1	47	pasc cespug	U	82 10	3,39	1,7
1	48	seminativo	4	63 10	16,29	27,7
1	49	seminativo	3	7 10	2,02	3,3
1	51	Sem Arbor	3	1 66 00	47,15	72,87
1	52	Seminativo Bosco ceduo	3 2	1 37 5 93	0,39 0,12	0,64 0,03
1	62	seminativo	3	11 90	3,38	5,53
1	64	seminativo	3	1 30	0,37	0,6
1	65	seminativo	4	11 40	2,94	5
1	66	pasc cespug	U	2 60	0,11	0,05
1	67	Sem Arbor	2	16 90	6,55	8,29
1	68	Sem Arbor	2	29 10	11,27	14,28
1	71	Sem Arbor	3	18 20	5,17	7,99
1	72	seminativo	3	37 45	10,64	17,41
1	73	seminativo	4	25 60	6,61	11,24
1	90	Sem Arbor	3	58 50	16,62	25,68
1	102	seminativo	5	80 70	14,59	18,76
1	112	seminativo	4	22 10	5,71	9,70
1	113	seminativo	4	30 60	7,90	13,43
1	114	Sem Arbor	3	23 10	6,56	10,14
1	115	Sem Arbor	3	47 80	13,58	20,98
1	116	seminativo	3	4 90	1,39	2,28
1	117	Sem Arbor	2	25 20	9,76	12,36
1	118	Sem Arbor	3	80 70	22,92	35,43
1	120	Seminativo bosco misto	4 U	1 10 88 3 02	28,63 0,19	48,68 0,02
1	121	Sem Arbor	3	1 34 80	38,29	59,18
1	122	Sem Arbor	3	69 90	19,86	30,69
1	123	Bosco alto seminativo	2 3	2 62 3 98	0,11 1,13	0,07 1,85
1	138	Sem Arbor	2	32 80	12,70	16,09
1	139	Sem Arbor	3	43 50	12,36	19,10
1	146	pascolo	1	4 45	0,21	0,11

1	151	seminativo	4	39 10	10,10	17,16
1	152	seminativo	5	45 30	8,19	10,53
1	154	Sem Arbor	3	41 30	11,73	18,13
1	160	Sem Arbor	3	46 20	13,12	20,28
1	171	Sem Arbor	3	3 30	0,94	1,45
1	172	Sem Arbor	3	1 30	0,37	0,57
1	175	Sem Arbor	3	7 60	2,16	3,34
1	177	Sem Arbor	3	14 60	4,15	6,41
1	179	Sem Arbor	3	38 40	10,91	16,86
1	180	Sem Arbor	3	1 90	0,54	0,83
1	188	seminativo	3	2 70	0,77	1,25
1	192	pasc cespug	U	1 10	0,05	0,02
1	196	seminativo	4	10	0,03	0,04
1	212	Sem Arbor	3	1 20	0,34	0,53
1	214	Sem Arbor	3	2 10	0,60	0,92
1	215	Sem Arbor	3	15	0,04	0,07
7	1	Seminativo bosco ceduo	4 1	6 00 39 00	1,55 1,61	2,63 0,20
7	2	seminativo	4	27 70	7,15	12,16
7	3	seminativo	4	9 10	2,35	3,99
		TOTALE SUPERFICIE		33 75 70		

- abitazione e locale ad uso autorimessa:

Catasto urbano del comune di Santa Vittoria in Matenano, foglio n. 1, part. n.269, sub. 5, Cat. F/2.

- Frustoli di terreno costituiti da area urbana senza fabbricati:

Catasto urbano del comune di Santa Vittoria in Matenano, foglio n. 1, part. n.293, Cat. F/1, Consistenza mq. 1200;

Catasto urbano del comune di Santa Vittoria in Matenano, foglio n. 1, part. n.297, Cat. F/1, Consistenza mq. 570;

STATO DI POSSESSO

L'appezzamento di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq. 337.570 e i due frustoli di terreno descritti come area urbana, siti in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), contrada Poggio, risultano essere coltivati dai proprietari eseguiti.

Il fabbricato edificato sulla particella n. 268 risulta essere collabente e quindi non utilizzabile.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Proprietà

Le unità immobiliari costituenti il Lotto B, risultano di proprietà di:

esecutato, proprietario per la quota di 1/2.

esecutata, proprietaria per la quota di 1/2.

Provenienza

Gli immobili costituenti il Lotto B, sono pervenuti agli esecutati in regime di comunione legale dei beni, in forza dei seguenti titoli:

- Con atto di compravendita del 23/06/1986, rep. 15825/2313, trascritto a Fermo il 27/06/1986 al n. 2576 di formalità. Con tale atto gli esecutati acquistano azienda agraria con case coloniche in Santa Vittoria in Matenano e precisamente:

- Terreno di mq. 350,785 , Foglio 1, part. 16, 29, 30, 31, 38, 48, 49, 50, 51, 52, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 102, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 129, 138, 139, 143, 146, 152, 154, 160, 167, 169, 171, 172, 175, 177, 179, 180, 196, 199.
- terreno di mq. 204,380, Foglio 7, part. 1, 2, 3.
- terreno di mq. 146,405, foglio 1, part. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 45, 46, 47, 90, 92, 100, 151, 153, 188, 192, 212, 214, 215.
- Terreno di mq. 707, foglio 1 part. 297 (ex 69), part. 303 (ex 273 e ex 24) e 304 (ex 279 ex92).

- Con atto di compravendita del 19/03/2003, rep. 62368/13599, trascritto a Fermo il 27/03/2003 al n. 1738 gli esecutati vendono i seguenti beni in Santa Vittoria in Matenano, contrada poggio:

- Appartamento foglio 1 part. 69 sub. 1 (unità edificata su area part. 69);
- Terreno, foglio 1, part. 273 (ex 24), 279 (ex92).

- Con atto di permuta in data 8/09/2005, rep. 200409/23817, trascritto a Fermo il 29/09/2005 al n. 5278, gli esecutati prendono in permuta i seguenti beni in Santa Vittoria in Matenano, contrada poggio: Terreno di mq. 707, foglio 1 part. 297, part. 303 e 304.

A loro volta gli esecutati cedono terreno in Santa Vittoria in Matenano al foglio n. 1 part. 292 e 298.

CALCOLO INDENNITA' DI UTILIZZO DEI TERRENI

L'eventuale indennità di utilizzo dell'appezzamento di terreno agricolo, sondata la tendenza del mercato agricolo locale per appezzamenti di terreni simili a quello in oggetto, considerata la presenza di porzioni di terreno occupate da bosco alto, ceduo e misto e l'estensione del terreno, è stata giudica dal sottoscritto CTU pari ad €. 150,00 annui ad ettaro.

VALORE CANONE DI AFFITTO ANNUO : 33,7570 x €. 150,00 = €. 5.063,55

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI

Dalla ispezione telematica eseguita dal sottoscritto relativamente agli esecutati risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (allegato n.3):

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/1986 - Registro Particolare 2576 Registro Generale 3552 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/1987 - Registro Particolare 5064 Registro Generale 7319 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE;
- ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/1987 - Registro Particolare 1349 Registro Generale 7320 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 968 del 25/09/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/1994 - Registro Particolare 259 Registro Generale 1630 Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 56578 del 18/03/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in MONTELEONE DI FERMO(FM), SANTA VITTORIA IN MATENANO(FM)
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 528 del 13/10/1994 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 952 del 28/07/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/01/1997 - Registro Particolare 39 Registro Generale 49 Pubblico ufficiale CHESSA PAOLO Repertorio 111100 del 07/12/1996, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTELEONE DI FERMO(FM);
- ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/1997 - Registro Particolare 1139 Registro Generale 7188 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Repertorio 957 del 20/12/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in MONTELEONE DI FERMO(FM), SANTA VITTORIA IN MATENANO(FM)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 605 del 18/07/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Iscrizione n. 1433 del 13/12/2017
- ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2001 - Registro Particolare 718 Registro Generale 3704 Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 69786 del 31/05/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in SANTA VITTORIA IN MATENANO(FM)
Annotazione n. 1047 del 09/10/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 851 del 18/06/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 911 del 05/06/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1463 del 20/07/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2002 - Registro Particolare 4196 Registro Generale 6186 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 60720 del 26/07/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTELEONE DI FERMO(FM)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2003 - Registro Particolare 1738 Registro Generale 2719 Pubblico ufficiale CONTI CARLO Repertorio 62368/13599 del 19/03/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SANTA VITTORIA IN MATENANO(FM)
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/09/2005 - Registro Particolare 5278 Registro Generale 8440 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 200409/23817 del 08/09/2005 ATTO TRA VIVI –

PERMUTA Immobili siti in SANTA VITTORIA IN MATENANO(FM)

-ISCRIZIONE CONTRO del 21/04/2006 - Registro Particolare 893 Registro Generale 3890
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 39/2006 del 24/01/2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MONTELEONE DI FERMO(FM), SANTA VITTORIA IN MATENANO(FM)
SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 146 del 2006

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1462 del 20/07/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2007 - Registro Particolare 2017 Registro Generale 3235
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 327 del 19/02/2007 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTELEONE DI
FERMO(FM), SANTA VITTORIA IN MATENANO(FM)

1. Annotazione n. 299 del 13/02/2008 (CANCELLAZIONE)

-ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2007 - Registro Particolare 1434 Registro Generale 6071 Pubblico
ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Repertorio 881/588 del 30/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTELEONE
DI FERMO(FM), SANTA VITTORIA IN MATENANO(FM)

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2011 - Registro Particolare 764 Registro Generale 3754 Pubblico
ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 13827/5612 del 09/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI FIDEJUSSIONE Immobili
siti in MONTELEONE DI FERMO(FM), SANTA VITTORIA IN MATENANO(FM)

-ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2017 - Registro Particolare 1433 Registro Generale 9508 Pubblico
ufficiale CALVELLI DONATELLA Repertorio 957 del 20/12/1997 IPOTECA IN RINNOVAZIONE
derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in
MONTELEONE DI FERMO(FM) Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1139 del 1997

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 283 Registro Generale 356 Pubblico
ufficiale UNEP Repertorio 2710 del 28/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTELEONE DI FERMO(FM), SANTA VITTORIA IN
MATENANO(FM)

CRITERIO DI STIMA E STIMA

LOTTO A

Appezamento di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq. 50.755,00, sito in comune di Monteleone di Fermo (FM), via Chiavanella.

Alla luce di quanto sopra riportato sondata la tendenza del mercato agricolo locale per appezzamenti di terreni simili a quello in oggetto, si ritengono congrui i sottoelencati valori per mq. di superficie agricola:

- valore al mq. di terreno coltivabile : €. 1,00 ;
- valore al mq. di terreno occupato da bosco : €. 0,40 ;
- valore al mq. di terreno occupato da vigna : €. 1,50.

- Terreno coltivabile :	mq. 49.442,00 x 1,00 = €.	49.442,00
- Terreno occupato da bosco	mq. 260,00 x 0,40 = €.	104,00
- Terreno occupato da vigna	mq. 1.053,00 x 1,50 = €.	1.579,50
VALORE TERRENO AGRICOLO		<u>€. 51.125,50</u>

VALORE TERRENO AGRICOLO A CORPO : €. 51.000,00

(diconsi euro cinquantunomila/00)

Complesso immobiliare costituito da abitazione, con annessi accessori e locale ad uso autorimessa, e da capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito sito in comune di Monteleone di Fermo via Chiavanella.

Alla luce di quanto sopra esposto, sondata la tendenza del mercato immobiliare locale per immobili simili a quelli in oggetto, tenuto conto dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare e della localizzazione degli immobili, si ritengono congrui i sottoelencati valori per mq. di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale relativamente all'unità immobiliare destinata ad abitazione sita al piano primo la superficie lorda dell'unità immobiliare aumentata di 1/3 della superficie destinata a soffitta, terrazzo, ripostiglio e lavanderia, relativamente alla unità immobiliare destinata a garage , cantina e pollaio sita al piano terra in zona contigua all'edificio residenziale la superficie lorda dell'unità immobiliare e relativamente all'unità immobiliare destinata a capannone ad uso rimessaggio attrezzi agricoli e deposito la superficie lorda dell'unità immobiliare:

Abitazione :	mq. 149,16 x €. 500,00 = €.	74.580,00
Terrazzo, soffitta, lav. Rip. :	mq. 74,00 x €. 500,00 = €.	37.000,00
cantina, pollaio e garage :	mq. 96,76 x €. 300,00 = €.	29.028,00
rimessaggio attrezzi agric. :	mq. 187,62 x €. 150,00 = €.	28.143,00
Totale immobili		<u>= €. 168.751,00</u>
a detrarre spese per conformità urbanistica		<u>€. 3.500,00</u>
TOTALE		€. 165.251,00

VALORE IMMOBILI A CORPO : €. 165.000,00

(diconsi euro centosessantacinquemila/00)

VALORE TOTALE LOTTO A

VALORE TERRENO AGRICOLO A CORPO :	€. 51.000,00
VALORE IMMOBILI A CORPO :	<u>€. 165.000,00</u>
VALORE TOTALE	€. 216.000,00

VALORE TOTALE LOTTO A DA PORRE A BASE D'ASTA

€. 216.000,00

(diconsi euro duecentosedicimila/00)

LOTTO B

Appezamento di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq. 337.570,00, sito in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM) Contrada Poggio.

Frustoli di terreno costituiti da area urbana senza fabbricati, siti in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.

Alla luce di quanto sopra riportato, sondata la tendenza del mercato agricolo locale per appezzamenti di terreni simili a quello in oggetto, si ritengono congrui i sottoelencati valori per mq. di superficie agricola:

- valore al mq. di terreno coltivabile : €. 1,00 ;
- valore al mq. di terreno occupato da bosco : €. 0,40 ;
- Terreno coltivabile : mq. 320.748 x 1,00 = €. 320.748,00
- Terreno occupato da bosco mq. 16.822 x 0,40 = €. 6.728,80

VALORE TERRENO AGRICOLO €. 327.476,80

VALORE TERRENO AGRICOLO A CORPO : €. 327.000,00

(diconsi euro trecentoventisettemila/00)

Immobile costituito da abitazione e locale ad uso autorimessa, unità collabenti, sito in comune di Santa Vittoria in Matenano (FM), Contrada Poggio.

Alla luce di quanto sopra esposto, sondata la tendenza del mercato immobiliare locale per immobili simili a quelli in oggetto, tenuto conto dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare, dello stato collabente dell'edificio e della sua localizzazione, si ritengono congrui i sottoelencati valori per mq. di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale la superficie lorda dell'immobile.

Edificio Principale:

piano terra e piano primo mq. 266,00 x €. 200,00 = €. 53.200,00

Accessori (porcilaia e capanno autorimessa) : mq. 130,00 x €. 50,00 = €. 6.500,00

TOTALE €. 59.700,00

VALORE IMMOBILI A CORPO : €. 60.000,00

(diconsi euro sessantamila/00)

VALORE TOTALE LOTTO B

VALORE TERRENO AGRICOLO A CORPO : €. 327.000,00

VALORE IMMOBILE A CORPO : €. 60.000,00

VALORE €. 387.000,00

VALORE TOTALE LOTTO B DA PORRE A BASE D'ASTA

€. 387.000,00

(dicomi euro trecentottantasettemila/00)

Fermo li 07/12/2023

L'Esperto Estimatore