



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 94/2018

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

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

GIUDICE:  
G.E. dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:  
IVG Marche srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**arch. Marco Pompei**

CF: PMPMRC71H11D542X  
con studio in GROTTAZZOLINA (AP) C.so Vittorio Emanuele II, 53  
telefono: 0734631644  
email: ma.pompei@awn.it  
PEC: marco.pompei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2018

## LOTTO 1

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

**A** **Fabbricato rurale con pertinenze** a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Rio Maggio 626, della superficie commerciale di **341,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili facenti parte del lotto n.1 sono costituiti da Fabbricato di civile abitazione con pertinenze, corte privata e terreno agricolo. La localizzazione è periferica in zona agricola, accessibile tramite la via Strada Rio Maggio direttamente collegata alla strada principale Sp. n.219.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 27 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: STRADA RIO MAGGIO n. 626 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2016 Pratica n. AP0058328 in atti dal 30/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14214.1/2016)
- foglio 23 particella 27 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 95 mq, rendita 142,28 Euro, indirizzo catastale: STRADA RIO MAGGIO n. 626, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2016 Pratica n. AP0058328 in atti dal 30/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14214.1/2016)
- foglio 23 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 15, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/2009 Pratica n. AP0238358 in atti dal 16/10/2009 (n. 4667.1/2009)
- foglio 23 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR -03, superficie 14625, reddito agrario 83,09 €, reddito dominicale 60,43 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo Mappale del 17/06/2003 Pratica n. 68374 in atti dal 17/06/2003 (n. 1819.1/2003)

**A.1 altro fabbricato**, composto da un piano, identificato con il numero 1/A. Fabbricato adibito a rimessa delle dimensioni lorde di circa 6,80 m x 8,40 m con altezza media di circa 3,30 m, costituito da un piano fuori terra, l'involucro è rifinito con muratura a faccia vista, la copertura è del tipo a falda inclinata.

**A.2 altro fabbricato**, composto da un piano fuori terra, identificato con il numero 2/A. Fabbricato adibito a rimessa delle dimensioni lorde di circa 11,60 m x 5,00 m con altezza interna variabile da circa 1,90 m a 2,70, il manufatto è realizzato in muratura con copertura di tipo a capanna.

**A.3 terreno agricolo**, identificato con il numero 3/A.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 14625, reddito agrario 83,09 €, reddito dominicale 60,43 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo Mappale del 17/06/2003 Pratica n. 68374 in atti dal 17/06/2003 (n. 1819.1/2003)

- foglio 23 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 15, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/2009 Pratica n. AP0238358 in atti dal 16/10/2009 (n. 4667.1/2009)

Il terreno è stato inserito nel presente lotto di vendita al fine di permettere ai fabbricati esistenti di poter beneficiare delle distanze minime dai confini previste nelle NTA del vigente PRG. Il valore del terreno è stimato in 1,8 €/mq x 14.640 mq da cui ne deriva un valore del terreno di 26.350,00 €. per rapportare detto importo alla superficie commerciale degli immobili al fine di indicare come prezzo di riferimento della superficie commerciale il valore di 1.200,00€/mq si applica alla consistenza del terreno un percentuale di riduzione del 0,15%.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>341,82 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>42,78 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 416.560,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 354.003,74</b>
Data della valutazione:	<b>07/01/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A seguito della ispezione presso gli uffici della Agenzia Entrate Gli immobili individuati al NCT foglio n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* particelle n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risultano essere in locazione al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a seguito di contratto di affitto stipulato in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* registrato a Fermo in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , si precisa che il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

## **PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 31/01/2007 a Fermo ai nn. 257 e 1251, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

La formalità è riferita solamente a immobili in Sant'Elpidio A Mare NCEU foglio n. 23 particella n.27 subalterno n.2 e subalterno n.3

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/05/2010 a Fermo ai nn. 848 e 3463, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

La formalità è riferita solamente a immobili in Sant'Elpidio A Mare NCEU foglio n. 23 particella n.27 subalterno n.2 e subalterno n.3 - NCT foglio n.22 particelle n.ri 30 e 31 - NTC foglio n. 23 particelle n.ri 25, 26, 47, 50, 217, 218

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

pignoramento, trascritta il 09/07/2018 a Fermo ai nn. Rg.5290 Rp.3887, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale Pignoramento immobili cod. fisc.03053920165

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

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2011), con atto stipulato il 16/02/2011 a firma di Notaio G.Belogi ai nn. 136416/23015 di repertorio, trascritto il 02/03/2011 a Fermo ai nn. 939 e 1655

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreti di trasferimenti di immobili (dal 18/01/1999 fino al 16/02/2011), trascritto il 17/02/1999 a Fermo ai nn. 841 e 1167

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **45/15**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sanatoria realizzazione ascensore edificio di civile abitazione, presentata il 23/01/2015 con il n. 1552 di protocollo, rilasciata il 03/06/2015 con il n. 45/15 prot. 1552/2015 di protocollo

Sanatoria di opere edilizie abusive L. 47/85 N. **66/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sanatoria di opere edilizie abusive, presentata il 02/04/1986 con il n. 5271 di protocollo, rilasciata il 24/12/2004 con il n. 66/04 di protocollo.

Cambio di destinazione piano terra edificio principale da ricovero attrezzi ad abitazione; realizzazione porticato al piano terra dell'edificio principale; cambio di destinazione dell'accessorio agricolo ad uso pluriuso/ripostiglio a servizio dell'abitazione;

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera atto del Consiglio Provinciale in data 17/12/02 n. 211 e successive varianti, l'immobile ricade in zona T.A. -Tessuto agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.58 N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di fallimento

*La mancata corrispondenza è riferita alla sola unità immobiliare descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio A Mare Foglio n.23 particella n.27 sub. n. 4 cat. A/7 classe 2 di 9 vani con rendita Euro 766,94, in quanto, nell'atto di pignoramento la stessa unità è indicata con il subalterno n.2.*

*La difformità è maturata a seguito della variazione catastale derivante da: AMPLIAMENTO del 30/06/2015 Pratica n. AP0054030 in atti dal 30/06/2015 AMPLIAMENTO (n. 6768.1/2015), avvenuta in data successiva al pignoramento come si può evincere dalla visura storica in allegati.*

*Per cui si può dedurre che vi è corrispondenza storica catastale tra il subalterno n. 2 indicato in pignoramento e il subalterno attuale n.4.*

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale chiusura del porticato (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle chiusure infissi apposte

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento e trasporto in discarica chiusure infissi: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato principale foglio n.23 part.23 sub. 4

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa Docfa)

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: atto del Consiglio Provinciale in data 17/12/02 n. 211 e successive varianti;)

L'immobile risulta **conforme**.

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **NON SONO STATE PRODOTTE** : -APE - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE (normativa di riferimento: Decreto n. 63/2013 e legge n. 90/2013 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Certificazione APE - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per Certificazione APE: €.500,00
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA RIO MAGGIO 626

**FABBRICATO RURALE CON PERTINENZE**

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato rurale con pertinenze** a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Rio Maggio 626, della superficie commerciale di **341,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili facenti parte del lotto n.1 sono costituiti da Fabbricato di civile abitazione con pertinenze, corte privata e terreno agricolo. La localizzazione è periferica in zona agricola, accessibile tramite la via Strada Rio Maggio direttamente collegata alla strada principale Sp. n.219.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 27 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: STRADA RIO MAGGIO n. 626 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2016 Pratica n. AP0058328 in atti dal 30/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14214.1/2016)
- foglio 23 particella 27 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 95 mq, rendita 142,28 Euro, indirizzo catastale: STRADA RIO MAGGIO n. 626, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2016 Pratica n. AP0058328 in atti dal 30/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14214.1/2016)
- foglio 23 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 15, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/2009 Pratica n. AP0238358 in atti dal 16/10/2009 (n. 4667.1/2009)
- foglio 23 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR -03, superficie 14625, reddito agrario 83,09 €, reddito dominicale 60,43 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo Mappale del 17/06/2003 Pratica n. 68374 in atti dal 17/06/2003 (n. 1819.1/2003)



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capoluogo di Provincia Comune di Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile principale di un compendio immobiliare ex rurale, adibito ad uso residenziale composto da piano terra e primo, dotato di due collegamenti verticali, uno interno costituito da una scala a chiocciola e due estereni del tipo scala e vano ascensore con piattaforma elevatrice, quest'ultima ad oggi in disuso. E' presente un sottotetto ispezionabile a mezzo botola accessibile dall'interno del piano primo. Dall'analisi visiva e dagli elaborati di progetto rintracciati la struttura risulta essere del tipo muratura portante con solai in laterocemento, le finiture sono nella media e l'involucro del fabbricato è rifinito con mattoni faccia vista. Il piano terra è costituito da un ingresso principale su disimpegno, bagno, ampio soggiorno con camino, sala pranzo, cucina, locale ripostiglio e porticato. Il piano primo si compone di cinque camere da letto, due bagni e un salone. Il piano primo è dotato di accesso indipendente tramite scala esterna e vano ascensore con sbarco su terrazzo con affaccio su il lato sud. E' presente la principale impiantistica della quale non sono state potute rintracciare le certificazioni. Le pavimentazioni sono del tipo gress e presenti su tutti i locali.



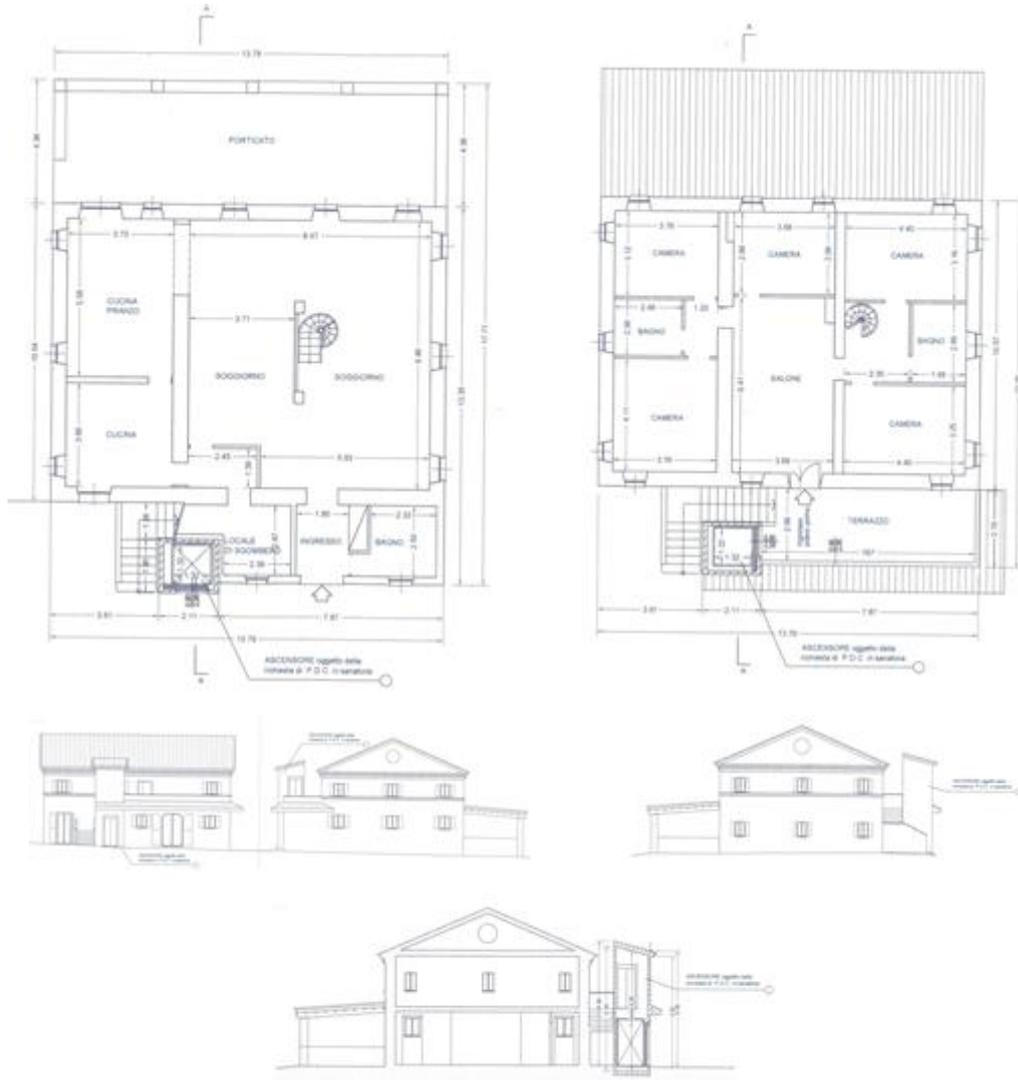
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corpo principale piano terra	170,53	x	100 %	=	170,53
Corpo principale piano primo	145,76	x	100 %	=	145,76
Terrazzo piano primo	21,88	x	35 %	=	7,66
Porticato piano terra fino a 25mq	25,00	x	35 %	=	8,75

Porticato piano terra fino da 25 a 60,12mq	35,12	x	10 %	=	3,51
Scala e Ascensore	11,22	x	50 %	=	5,61
<b>Totale:</b>	<b>409,51</b>				<b>341,82</b>



**ACCESSORI:**

**altro fabbricato**, composto da un piano, identificato con il numero 1/A. Fabbricato adibito a rimessa delle dimensioni lorde di circa 6,80 m 8,40 m con altezza media di circa 3,30 m, costituito da un piano fuori terra, l'involucro è rifinito con muratura a faccia vista, la copertura è del tipo a falda inclinata.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rimessa	30,72	x	30 %	=	9,22
<b>Totale:</b>	<b>30,72</b>				<b>9,22</b>



**altro fabbricato**, composto da un piano fuori terra, identificato con il numero 2/A. Fabbricato adibito a rimessa delle dimensioni lorde di circa 11,60 m x 5,00 m con altezza interna variabile da circa 1,90 m a 2,70, il manufatto è realizzato in muratura con copertura di tipo a capanna.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rimessa	58,00	x	20 %	=	11,60
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>11,60</b>





**terreno agricolo**, identificato con il numero 3/A.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 14625, reddito agrario 83,09 €, reddito dominicale 60,43 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo Mappale del 17/06/2003 Pratica n. 68374 in atti dal 17/06/2003 (n. 1819.1/2003)
- foglio 23 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 15, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/2009 Pratica n. AP0238358 in atti dal 16/10/2009 (n. 4667.1/2009)

Il terreno è stato inserito nel presente lotto di vendita al fine di permettere ai fabbricati esistenti di poter beneficiare delle distanze minime dai confini previste nelle NTA del vigente PRG. Il valore del terreno è stimato in 1,8 €/mq x 14.640 mq da cui ne deriva un valore del terreno di 26.350,00 €. per rapportare detto importo alla superficie commerciale degli immobili al fine di indicare come prezzo di riferimento della superficie commerciale il valore di 1.200,00€/mq si applica alla consistenza del terreno un percentuale di riduzione del 0,15%.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Agricolo valore mq 1,8€ (la percentuale di correzione viene applicata in rapporto al prezzo/mq degli immobili)	14.640,00	x	0,15 %	=	21,96
<b>Totale:</b>	<b>14.640,00</b>				<b>21,96</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	341,82	x	1.100,00	=	<b>376.002,00</b>
Valore superficie accessori:	42,78	x	1.100,00	=	<b>47.058,00</b>

---

**423.060,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 423.060,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 423.060,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona di riferimento.

Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno Sez. Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Sant'elpidio A Mare, agenzie: Siti di pubblicità immobiliare on line, osservatori del mercato immobiliare OMI Ag. Entrate

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Fabbricato				
A	rurale con pertinenze	341,82	42,78	423.060,00	423.060,00
				<b>423.060,00 €</b>	<b>423.060,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si può esprimere un giudizio di non divisibilità in quanto i frazionamenti necessari per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitù sarebbero eccessivamente onerosi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 416.560,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 62.484,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 72,26</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 354.003,74</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2018

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE, della superficie commerciale di **100.620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lotto costituito da terreno agricolo della estensione complessiva di ha 10.06.20. Gli immobili sono siti in localita` Rio Maggio del Comune di Sant'Elpidio A Mare. L'accesso al fondo principale puo` avvenire dalla via Strada Rio Maggio, mentre le altre aree sono accessibili da strade interpoderali.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 3020, reddito agrario 17,16 €, reddito dominicale 12,48 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
- foglio 22 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 02, superficie 370, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
- foglio 23 particella 47 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO U, superficie 38578, reddito agrario 179,31 €, reddito dominicale 119,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. AP0371758 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 63332.1/2007)
- foglio 23 particella 47 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 8302, reddito agrario 47,16 €, reddito dominicale 34,30 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. AP0371758 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 63332.1/2007)
- foglio 23 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 02, superficie 1510, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,56 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
- foglio 23 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 02, superficie 44920, reddito agrario 278,39 €, reddito dominicale 220,39 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
- foglio 23 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO U, superficie 3920, reddito agrario 18,22 €, reddito dominicale 12,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. AP0371759 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 63333.1/2007)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100.620,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 201.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.000,00
Data della valutazione:	07/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A seguito della ispezione presso gli uffici della Agenzia Entrate Gli immobili individuati al NCT foglio n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* particella n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e foglio n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* particelle n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risultano essere in locazione al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a seguito di contratto di affitto stipulato in data 28/09/2020 registrato a Fermo in data 05/07/2021 al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , si precisa che il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/05/2010 a Fermo ai nn. 848 e 3463, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

La formalità è riferita solamente a immobili in Sant'Elpidio A Mare NCEU foglio n. 23 particella n.27 subalterno n.2 e subalterno n.3 - NCT foglio n.22 particelle n.ri 30 e 31 - NTC foglio n. 23 particelle n.ri 25, 26, 47, 50, 217, 218

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/07/2009 a Fermo ai nn. R.P.1436 R.G.6440, a favore di \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 22 particella 30; foglio 22 particella 31; foglio 23 particella 25; foglio 23 particella 26; foglio 23 particella 50

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/08/2009 a Fermo ai nn. R.G.7257 R.P.1627, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 22 particella 30; foglio 22 particella 31; foglio 23 particella 25; foglio 23 particella 26; foglio 23 particella 50

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/07/2018 a Fermo ai nn. Rg.5290 Rp.3887, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale Pignoramento immobili cod. fisc.03053920165

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2011), con atto stipulato il 16/02/2011 a firma di Notaio G.Belogi ai nn. 136416/23015 di repertorio, trascritto il 02/03/2011 a Fermo ai nn. 939 e 1655

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreti di trasferimenti di immobili (dal 18/01/1999 fino al 16/02/2011), trascritto il 17/02/1999 a Fermo ai nn. 841 e 1167

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera atto del Consiglio Provinciale in data 17/12/02 n. 211 e successive varianti, l'immobile ricade in zona T.A. -Tessuto agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.58 N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

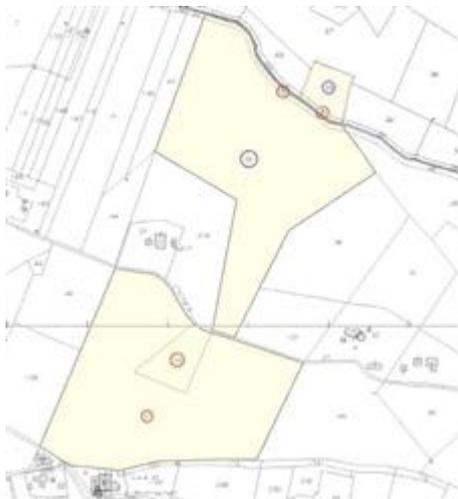
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SANT'ELPIDIO A MARE, della superficie commerciale di **100.620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lotto costituito da terreno agricolo della estensione complessiva di ha 10.06.20. Gli immobili sono siti in localita` Rio Maggio del Comune di Sant'Elpidio A Mare. L'accesso al fondo principale puo` avvenire dalla via Strada Rio Maggio, mentre le altre aree sono accessibili da strade interpoderali.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 3020, reddito agrario 17,16 €, reddito dominicale 12,48 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
- foglio 22 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 02, superficie 370, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
- foglio 23 particella 47 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO U, superficie 38578, reddito agrario 179,31 €, reddito dominicale 119,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. AP0371758 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 63332.1/2007)
- foglio 23 particella 47 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 8302, reddito agrario 47,16 €, reddito dominicale 34,30 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. AP0371758 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 63332.1/2007)
- foglio 23 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 02, superficie 1510, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,56 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
- foglio 23 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 02, superficie 44920, reddito agrario 278,39 €, reddito dominicale 220,39 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
- foglio 23 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO U, superficie 3920, reddito agrario 18,22 €, reddito dominicale 12,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. AP0371759 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 63333.1/2007)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

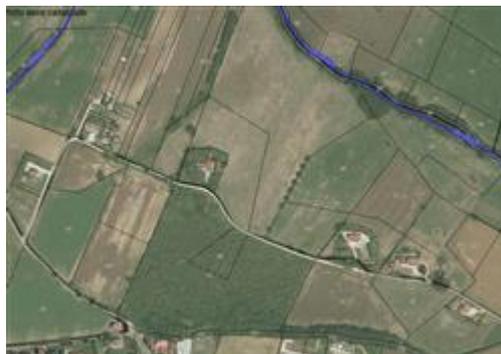
Si tratta di un fondo per lo più accorpato e lavorato oltre a piccole porzioni con prevalenza di coltivazione boschiva spontanea. Il terreno coltivato è per la gran parte destinato a semiativo e uliveto, mentre le restanti aree risultano a riposo. L'area comprende una zona caratterizzata da pendenza media del 5-15 % con esposizione verso est. Il terreno ad un'analisi visiva appare di medio impasto, con buona profondità, dotato di ottima accessibilità, forma pressoché geometrica pertanto comodo da lavorare e percentuale media di scheletro caratteristica dei depositi alluvionali di fondo valle. Il fondo non risulta irriguo.

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	100.620,00	x	100 %	=	100.620,00
<b>Totale:</b>	<b>100.620,00</b>				<b>100.620,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima, viene utilizzata la superficie catastale dei terreni agricoli di complessivi metri quadrati 100620, per lo più coltivati di cui porzione ad uliveto di circa 42498 metri quadrati. Il valore di mercato attuale degli immobili, considerato il sovrassuolo, la posizione e gli accessi è individuato in euro due al metro quadrato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100.620,00 x 2,00 = **201.240,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 201.240,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 201.240,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona di riferimento.

Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno sez. Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Sant'Elpidio A Mare, agenzie: siti di pubblicità immobiliare online, osservatori del mercato immobiliare OMI Ag. Entrate

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	100.620,00	0,00	201.240,00	201.240,00
				<b>201.240,00 €</b>	<b>201.240,00 €</b>

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: **€. 201.240,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 20.124,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 1.116,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.000,00</b>

data 07/01/2024

il tecnico incaricato  
arch. Marco Pompei