



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

170/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MARISIO MARAVIGLIA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:
Tartarelli Michela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Montironi

CF:MNTRRT58A28F482D
con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Einaudi, 168
telefono: 0733773422
email: info@studiomontironi.eu
PEC: roberto.montironi1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORRIDONIA Via Fonte Resca 1, frazione Colbuccaro di Corridonia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cestipe oggetto di procedimento esecutivo è individuato da un'area agricola della superficie totale catastale di mq. 36.605 ed individuato con le particelle 564-565-566 del foglio 23

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 8200, reddito agrario 29,64 €, reddito dominicale 21,17 €, indirizzo catastale: Contrada Fonte Resca, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/12/2011 pratica MC0228187
Coerenze: Nord con particella 566, ud con particella 565, Est con particella 434, Ovest con particella 570
- foglio 23 particella 565 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo Arborato, superficie 21992, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,12 €, indirizzo catastale: Contrada Fonte Resca, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/12/2011 pratica MC0228187
Coerenze: Nord con particella 564, Sud con particella 148, Est con particella 434, Ovest con particella 570
- foglio 23 particella 566 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato, superficie 6080, reddito agrario 31,40 €, reddito dominicale 26,69 €, indirizzo catastale: Contrada Fonte Resca, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/12/2011 pratica MC0228187
Coerenze: Nord con particella 92, Sud con particella 564, Est con particella 114, Ovest con particella 570

Il terreno presenta una forma Terreno agricolo forma prettamente regolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: colture seminativo-vigneto-uliveto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo a rotazione ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.119,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **113.119,00**

Data della valutazione: **26/09/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sottoscritto in data 28/06/2024, previa comunicazione raccomandata inoltrata in data 04/06/2024 ricevuta in data 11/06/2024, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione ed alla presenza del Sig. Salvi Giuseppe ho effettuato una ricognizione del terreno ed eseguito una documentazione fotografica. All'atto del sopralluogo il terreno è coltivato a conduzione diretta da parte del Sig. Salvi Giuseppe.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 30/10/2023 a Macerata ai nn. 15660/11820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 23 part. 564-565-566.

Verbale di pignoramento immobili a seguito di sentenza Tribunale di Macerata n. 686/2020 Atto di pignoramento notificato in data 10/10/2023 Rep. 2537

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:	€. 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, in forza di DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 02/07/2001), con atto stipulato il 02/07/2001 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2922/2001 di repertorio, trascritto il 01/08/2001 a Macerata ai nn. 10431/7529.
Il titolo è riferito solamente a particelle catasto terreni foglio 23 part. 564-565-566 derivate dalle originali 93-94 soppresse.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di terreno agricolo normato dal vigente PRG del Comune di Corridonia approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 09/12/2008 come "Zona E3 (aree agricole di salvaguardia paesistica) riferimento alle N.T.A art. 20.3 - Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesaggistici-ambientali di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (crinali, visuali panoramiche ecc.).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 86 del 09/12/2008, l'immobile ricade in zona "E3" Area agricola di salvaguardia paesistica. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 20.3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORRIDONIA VIA FONTE RESCA 1, FRAZIONE COLBUCCARO DI
CORRIDONIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORRIDONIA Via Fonte Resca 1, frazione Colbuccaro di Corridonia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cestipe oggetto di procedimento esecutivo è individuato da un'area agricola della superficie totale catastale di mq. 36.605 ed individuato con le particelle 564-565-566 del foglio 23

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, superficie 8200, reddito agrario 29,64 €, reddito dominicale 21,17 €, indirizzo catastale: Contrada Fonte Resca, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/12/2011 pratica MC0228187
Coerenze: Nord con particella 566, ud con particella 565, Est con particella 434, Ovest con particella 570
- foglio 23 particella 565 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo Arborato, superficie 21992, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,12 €, indirizzo catastale: Contrada Fonte Resca, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/12/2011 pratica MC0228187
Coerenze: Nord con particella 564, Sud con particella 148, Est con particella 434, Ovest con particella 570
- foglio 23 particella 566 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato, superficie 6080, reddito agrario 31,40 €, reddito dominicale 26,69 €, indirizzo catastale: Contrada Fonte Resca, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/12/2011 pratica MC0228187
Coerenze: Nord con particella 92, Sud con particella 564, Est con particella 114, Ovest con particella 570

Il terreno presenta una forma Terreno agricolo forma prettamente regolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: colture seminativo-vigneto-uliveto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo a rotazione ,





Vista part. 565 Seminativo arborato



Vista Part. 564 Vigneto



Vista part. 564 Vigneto



Vista part. 566 Uliveto



Vista vigneto lato ovest



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 Macerata). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2Km.
autobus distante 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Il compendio è individuato in un'area agricola sita nel Comune di Corridonia Fraz. Colbuccaro ad ovest del capoluogo, Contrada Fonte Resca civico 1, localizzata fra la contrada Malerba e la Contrada Piedicolle. Trattasi di un appezzamento individuato catastalmente al foglio 23 con le particelle 564-565-566 della superficie totale di mq. 36.605, la morfologia di tipo collinare è prevalentemente pianeggiante con leggera pendenza verso nord-Ovest.

Nello specifico l'intera superficie presenta diverse colture, seminativo arborato, una parte vigneto ed una parte uliveto.

La particella 565 è quella più estesa per una superficie catastale di mq. 22.325 con conformazione prettamente pianeggiante è suddivisa in due porzioni culturali, una parte a seminativo arborato per una superficie di mq. 21.992 un una minima parte ad uliveto per mq. 333. All'atto del sopralluogo la parte a seminativo con colture a rotazione, era presente il favino una pianta principalmente da sovescio che porta elementi nutritivi al terreno per la rotazione delle colture.

La particella 564 di forma rettangolare ha una superficie di mq. 8.200 anche questa pianeggiante, la cultura presente è un vigneto DOC in produzione con circa 1.400 viti e la qualità è il rosso S. Giovese dei colli Maceratesi. Un vitigno tenuto ottimamente con particolare cura del terreno fra le viti.

La particella 566 è quella che presenta più pendenza verso nord-ovest, la superficie di mq. 6.080 è tenuta a seminativo con la presenza di un uliveto secolare di oltre 100 piante.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2024

Fonte di informazione: Portale Immobiliare.it

Descrizione: Terreno seminativo arborato



Indirizzo: C.da Piedicolle Corridonia
Superfici principali e secondarie: 57970
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 2,42 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 126.000,00 pari a 2,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/09/2024
Fonte di informazione: Portale immobiliare.it
Descrizione: Terreno seminativo arborato
Indirizzo: Via Fonte Lepre
Superfici principali e secondarie: 41000
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 3,54 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 130.500,00 pari a 3,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/09/2024
Fonte di informazione: Portale immobiliare.it
Descrizione: Terreno seminativo arborato
Indirizzo: Corridona Via Campogiano
Superfici principali e secondarie: 22000
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 2,95 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 58.500,00 pari a 2,66 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/09/2024
Fonte di informazione: Portale immobiliare.it
Descrizione: Appezzamento agricolo uliveto
Indirizzo: Potenza Picena Contrada Castelletta
Superfici principali e secondarie: 8200
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 3,05 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 22.500,00 pari a 2,74 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/09/2024
Fonte di informazione: portale Immobiliare.it
Descrizione: Terreno agricolo Uliveto
Indirizzo: San Severino Marche
Superfici principali e secondarie: 5250
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 3,43 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 16.200,00 pari a 3,09 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/09/2024
Fonte di informazione: Portale Immobiliare.it
Descrizione: Terreno agricolo Uliveto
Indirizzo: Monte San Giusto Via Valle
Superfici principali e secondarie: 6500
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 3,38 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 19.800,00 pari a 3,05 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno agricolo con diverse unità culturali, la valutazione verrà effettuata prendendo come base sia una ricerca di mercato basata su annunci immobiliari presenti su portali telematici per terreni con simili unità culturali, sia i valori agricoli medi della Provincia di Macerata pronunciamento della commissione Provinciale relativi all'annualità 2022 e pubblicati sul BUR n. 25 del 16/03/2023 riguardanti la Regione agraria n. 6 in cui è presente il Comune di Corridonia.

Per quanto riguarda la particella 565 della superficie di mq. 22.325 una parte pari a mq. 21.992 ha una cultura a seminativo arborato e la restante pari a mq. 333 una cultura ad uliveto.

Per quanto riguarda la particella 566 della superficie di mq. 6.080 la qualità culturale presente è completamente ad uliveto con piante anche secolari e per circa un centinaio di esemplari, per tale ragione nella valutazione si ritiene congruo valutare l'appezzamento ad uliveto diversamente a quanto indicato nella visura catastale.

Per quanto riguarda la particella 564 della superficie di mq. 8.200 la cultura è completamente a vigneto DOC con uve della qualità Sangiovese, per tale porzione non avendo trovato nella ricerca di mercato termini di paragone verrà adottato il valore agricolo medio della Regione agraria con aumento del 15% per la qualità.

In sintesi la superficie per la valutazione del seminativo arborato è pari a mq. 21.992, la superficie ad uliveto è pari a mq. 6.413, la superficie a vigneto è pari a mq. 8.200.

Nella ricerca di mercato per quanto riguarda annunci di terreni in vendita con la qualità seminativo arborato ne sono stati individuati tre nel Comune di Corridonia, e precisamente:

- Comune di Corridonia C.da Piedicolle superficie mq. 57.970 prezzo € 140.000 incidenza € 2,42/mq.
- Comune di Corridonia Via Fonte Lepree superficie mq. 41.000 prezzo € 145.000 incidenza €



3,54/mq.

-Comune di Corridonia Via Campogiano superficie mq. 22.000 prezzo € 65.000 incidenza € 2,95/mq.

L'incidenza media di tale ricerca è pari ad € 2,96/mq depurando il valore per una trattativa di mercato del 10% rimane € 2,66/mq. Il valore agricolo medio della Provincia di Macerata nella Regione agraria n. 6 è pari a € 21.411/Ha ossia € 2,14/mq. **Da quanto sopra il valore unitario viene determinato in € 2,68/mq. per il seminativo arborato**

Nella ricerca di mercato per quanto riguarda annunci di terreni in vendita con la qualità uliveto ne sono stati individuati tre nella Provincia di Macerata, e precisamente:

-Comune di Potenza Picena C.da Castelletta superficie mq. 8.200 prezzo € 25.000 incidenza € 3,05/mq.

-Comune di San Severino Marche superficie mq. 5.250 prezzo € 18.000 incidenza € 3,43/mq.

-Comune di Monte San Giusto Via Valle superficie mq. 6.500 prezzo € 22.000 incidenza € 3,38/mq.

L'incidenza media di tale ricerca è pari ad € 3,29/mq depurando il valore per una trattativa di mercato del 10% rimane € 2,96/mq. Il valore agricolo medio della Provincia di Macerata nella Regione agraria n. 6 è pari a € 31.216/Ha ossia € 3,13/mq. **Da quanto sopra il valore unitario viene determinato in € 3,04/mq. per la qualità uliveto.**

Nella ricerca di mercato per quanto riguarda la qualità del vigneto DOC non sono stati trovati annunci per la valutazione si assume il valore agricolo medio tabellato aumentato del 15% come sopra giustificato. Pertanto il valore unitario al mq. per il vigneto viene determinato in € 36.780+15%= € 42.297/Ha ossia € 4,23/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

-Qualità seminativo arborato	mq. 21.992 x € 2,68/mq.....	=€ 58.938
-Qualità uliveto	mq. 6.143 x € 3,04/mq.....	=€ 19.495
-Qualità vigneto DOC	mq. 8.200 x € 4,23/mq.....	=€ 34.686
VALORE TOTALE.....		€ 113.119

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 113.119,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.119,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.119,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il compendio in oggetto, trattandosi di terreno agricolo, composto da tre particelle con diverse unità culturali verrà adottato il criterio di valutazione comparativa. La ricerca del valore unitario di mercato verrà effettuata mediante la consultazione di annunci di vendita su principali portali immobiliari, sia tenendo presente anche i valori agricoli medi della Provincia di Macerata per la Regione agraria n. 6, annualità 2022, in cui è presente il Comune di Corridonia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, agenzie: Annunci portali immobiliari in rete, osservatori del mercato immobiliare Valori agricoli medi della Provincia di Macerata



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	0,00	0,00	113.119,00	113.119,00
				113.119,00 €	113.119,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di terreno agricolo può essere allo stato attuale 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: **€. 113.119,00**

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: **€. 113.119,00**

data 26/09/2024

il tecnico incaricato
Roberto Montironi

