

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

n. 85/2016

Procedura promossa da:

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

GIUDICE

Dr. Domizia Perrone

Custode

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

Tecnico incaricato

Geom. Vincenzo Buscemi, residente in Porto San Giorgio, Via T. Salvadori, 11 ed
Inscritto all'Albo dei Geometri nel Collegio di Fermo al n. 471

Si sono costituiti quali creditori:

[REDACTED]

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho redatto il presente elaborato, nel termine concesso in ottemperanza di quanto disposto dal giudice nell'udienza del 31.01.2022 e successiva proroga al 02.12.2022.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

1) controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 06.07.2016, riferita a tutto il 25.05.2016, visto il verbale di pignoramento rep. 1023 del 3.5.2016 trascritto il 25.05.2016 al n. 2017.

La certificazione individua l'intera proprietà terreno agricolo senza fabbricati di mq. 53.654 almeno dal 22.11.1980 ai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] (ciascuno per le proprie particelle) per atto di compravendita notaio [REDACTED] [REDACTED] del 15.07.1979 rep. 451022 trascritto il 02.08.1979 al n. 3060 e per atto di divisione e compravendita notaio [REDACTED] [REDACTED] del 22.11.1980 rep. 55292 trascritto il 22.12.1980 al n. 5328.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione notarile.

L'atto di precetto è stato notificato il 15.04.2016.

L'atto di pignoramento è stato notificato il 03.05.2016

2) dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità;

Il terreno agricolo poli colturale oggetto di esecuzione è gravato da pignoramento per un residuo debito di € 103.174,57 oltre interessi, onorari e successive occorrenze, a partire dall'1.7.2010, in forza di mutuo fondiario, trascritto alla Agenzia Del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, con nota di iscrizione al n. 6300 del registro particolare in data 16.06.2006.

Attuale proprietario

[REDACTED] in forza di atto di compravendita con atto notaio [REDACTED] del 20.1.2011 rep. 30872 trascritto il 27.1.2011 al nn. 361 e 362. Il titolo è riferito a Immobili descritti in catasto terreni del Comune di Cupra Marittima, al foglio 15 con le particelle 47, 48, 50AA, 50AB, 119/AA, 119/AB, 119/AC, 51, 53, 118, 164, 170, 171, 172, 173, per complessivi mq. 53.654.

2a) Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

L'oggetto dell'esecuzione è appezzamento di terreno agricolo, senza sovrastanti fabbricati, In Cupra Marittima, Contrada Sant'Andrea, della superficie di Ha 5.36.54, in piena proprietà della [REDACTED], descritti in Catasto Terreni al foglio 15 con le particelle 47, 48, 50AA, 50AB, 119/AA, 119/AB, 119/AC, 51, 53, 118, 164, 170, 171, 172, 173, confinanti con proprietà [REDACTED], [REDACTED], fosso, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri.

2b) Dati catastali attuali.

Comune di Cupra Marittima Foglio 15 particelle:

- 47/AA seminativo di classe 4, mq. 911 Redditi: dominicale € 2,82, agrario € 4,23
- 47/AB bosco ceduo classe U, mq. 4469, Redditi: dominicale € 2,82, agrario € 4,23
- 48 seminativo di classe 5, mq. 3900, Redditi: dominicale € 9,06, agrario € 9,06
- 50/AA vigneto di classe 2, mq. 407, Redditi: dominicale € 2,82, agrario € 2,31
- 50/AB bosco misto classe U, mq. 9133, Redditi: dominicale € 5,19, agrario € 0,94
- 119/AA seminativo classe 4, mq. 12340 Redditi: dominicale € 28,68, agrario € 28,68

-119/AB vigneto di classe 2, mq. 6500 Redditi: dominicale € 45,32, agrario € 36,93
-119/AC uliveto di classe 2, mq. 1800, Redditi: dominicale € 6,51, agrario € 7,90
- 51 seminativo di classe 4, mq. 4269, Redditi: dominicale € 13,23, agrario € 19,84
- 53 seminativo di classe 4, mq. 1060, Redditi: dominicale € 3,28, agrario € 4,93
-118 seminativo di classe 5, mq. 4580, Redditi: dominicale € 10,64, agrario € 10,64
-164 seminativo di classe 4, mq. 2385, Redditi: dominicale € 7,39, agrario € 11,09
-170 bosco ceduo di classe U, mq. 160, Redditi: dominicale € 0,09, agrario € 0,05
-171 bosco ceduo di classe U, mq. 590, Redditi: dominicale € 0,34, agrario € 0,18
-172 AA vigneto di classe 2, mq. 256 Redditi: dominicale € 1,78, agrario € 0,06
-172 AB seminativo classe 2, mq. 24 Redditi: dominicale € 0,06, agrario € 0,06
-173 vigneto di classe 2, mq. 870 Redditi: dominicale € 6,07, agrario € 4,94
Superficie complessiva mq. 53.654, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà.

2c) breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

Il terreno ha accesso dalla strada non asfaltata. Si presenta alla data del sopralluogo del 07.06.2022, in stato di abbandono, non accessibile, con presenza di attraversamento di metanodotto. Si compone di più appezzamenti limitrofi a formare un terreno di forma quadrangolare irregolare. Si sviluppa in pendenza fino al fosso suo confine, per una superficie di 53.654 mq. (Ha 5.36a.54ca). Il terreno si presenta sciolto molto sassoso. Nella zona ci sono o ci sono state cave di pietra.

Dalla consultazione delle visure catastali si desume che in passato era messo a dimora prevalentemente a seminativo non irriguo, con parti a vite ed ulivo e restante a bosco ceduo e misto nei pressi del fosso.

3) Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso ed i dati degli immobili come sopra individuati.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

4) Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti.

5) Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile da cancellare

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli contro, iscritte presso l'Agenzia Del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico dell'esecutato e gravanti sull'immobile in oggetto e da cancellare sono:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 19.07.2012 a firma di Notaio [REDACTED] al n. 33721/12227 di repertorio, iscritta il 23.07.2012 a Fermo al n. 859 Reg. Part, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 200.000,00. Importo capitale: € 100.000,00. Durata ipoteca: per 10 anni, scadenza 19 novembre 2022.

La formalità è riferita a Immobili descritti in catasto terreni al comune di Cupra Marittima al foglio 15 con le particelle 47mq. 5380, 48 mq. 3900, 50AA mq. 407, 50AB mq. 9133,119/AA mq. 12340, 119/AB mq. 6500, 119/AC mq. 1800, 51 mq. 4269, 53 mq. 1060, 118 mq. 4580, 164 mq. 2385, 170 mq. 160, 171 mq. 590, 172mq. 280, 173 mq. 870, oggetto di pignoramento.

- **Pignoramento**, stipulato il 03.05.2016 al n. 1023 di repertorio, trascritto il 25.05-2016 a Fermo al n. 2017 Reg. Part, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo Tribunale di Fermo, Verbale di pignoramento immobili. Avente per oggetto a Immobili descritti in catasto terreni al comune di Cupra Marittima al foglio 15 con le particelle 47mq. 5380, 48 mq. 3900, 50AA mq. 407, 50AB mq. 9133,119/AA mq. 12340, 119/AB mq. 6500, 119/AC mq. 1800, 51 mq. 4269, 53 mq. 1060, 118 mq. 4580, 164 mq. 2385, 170 mq. 160, 171 mq. 590, 172mq. 280, 173 mq. 870.

6) elenco completo dei comproprietari esistenti sugli immobili interessati al pignoramento, con indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

[REDACTED] è l'esclusivo proprietario degli immobili oggetto di pignoramento.

Dalla visura camerale risulta che la [REDACTED] risulta inattiva.

7) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Non risultano altre domande giudiziali sugli immobili oggetto del pignoramento.

8) descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile

con le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Provenienza e proprietà nel ventennio (pignoramento del 03.05.2016)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento derivano in parte da [REDACTED] in forza di atto di compravendita stipulato il 15.07.1979 a firma di Notaio [REDACTED] ai n. 45.102/14869 di repertorio, trascritto il 02.08.1979 a Fermo ai n.3060.

[REDACTED] in parte in forza di atto di compravendita (dal 22.11.1980 fino al 19.02.1985), con atto stipulato il 22.11.1980 a firma di Notaio [REDACTED] ai n. 55292/15897 di repertorio, trascritto il 22.12.1980a Fermo ai n.35328.

[REDACTED] in parte, in forza di dichiarazione di successione di [REDACTED] deceduta il 20.02.1985 (dal 20.02.1985 al 19.01.2011), successione n. 94 vol. 73, trascritta il 07.10.1985 a Fermo ai n. 3255.

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 20.01.2011 fino ad oggi), con atto stipulato il 19.07. a firma di Notaio [REDACTED] ai n. 30872/10669 di repertorio, trascritto il 27.01.2011 a Fermo ai n.361 e 362.

-al foglio 15 particella 47 di mq. 5380, 48 di mq. 3900.

-Catastalmente la particella 47 di mq. 6130, con variazione di ufficio del 16.11.1983 in atti dal 14.11.1984 (n. 26583) si fraziona in 47/a ora 47 di mq. 5380, 47/b ora 170 di mq. 160, 47/c ora 171 di mq. 590.

Con variazione colturale ex decreto legge 262/06 del ed in atti il 08.03.2007 pratica AP0068181, la particella 47 ex 47/a, si distingue in 47AA seminativo di classe 4 per mq. 1300 reddito agrario 4,03 e dominicale € 6,04 -47AB bosco ceduo classe unica per mq. 4080 reddito agrario 2,32 e dominicale € 1,26.

Con variazione colturale ex decreto legge 262/06 del ed in atti il 12.12.2007 pratica AP357260, la particella 47 si distingue in bosco ceduo per mq. 5380 reddito agrario 3,06e dominicale € 1,67.

Con variazione colturale ex decreto legge 262/06 del ed in atti il 07.12.2012 pratica AP205236, la particella 47 si distingue in -47AA seminativo di classe 4 per mq. 911 reddito agrario 2,82 e dominicale € 4,23 -47AB bosco ceduo classe unica per mq. 4469 reddito agrario 2,54 e dominicale € 1,38

-Catastalmente la particella 48 di mq. 5050, con variazione di ufficio del 16.11.1983 in atti dal 14.11.1984 (n. 26583) si fraziona in 48/a ora 48 di mq. 3900, 48/b ora 172 di mq. 280, 48/c ora 173 di mq. 870.

La particella 48 ex 48/a di mq. 3900 risulta seminativo di classe 5 reddito agrario 9,06 e dominicale € 9,06.

-Unità immobiliari al foglio 15 particella 50 di mq. 9540, 119 di mq. 20640 e per complessivi 39460mq.

-Catastalmente la particella 50 di mq. 18590, con variazione di ufficio del 16.11.1983 in atti dal 14.11.1984 (n. 26583) si fraziona in 50/a ora 50 di mq. 9540, 50/b ora 194 di mq. 160, 50/c ora 195 di mq. 590.

Con variazione colturale ex decreto legge 262/06 del ed in atti il 12.12.2007 pratica AP357261, la particella 50 si distingue in vigneto di classe 2 mq. 407 reddito agrario 2,84 e dominicale € 12,31 -bosco misto per mq. 9133 reddito agrario 5,19 e dominicale € 0,94.

-Catastalmente la particella 119 di mq. 28040, con variazione di ufficio del 16.11.1983 in atti dal 14.11.1984 (n. 26583) si fraziona in 119/a ora 119 di mq. 20640, 119/b ora 196 di mq. 12450.

Con variazione colturale ex decreto legge 262/06 del ed in atti il 08.03.2007 pratica AP0068200, la particella 119 ex 119/a, si distingue in 119AA seminativo di classe 5 per mq. 12340 reddito agrario 28,68 e dominicale € 28,68 -119AB vigneto classe 2 per mq. 6500 reddito agrario 45,32 e dominicale € 36,93 -119AC uliveto classe U per mq. 1800 reddito agrario 6,51 e dominicale € 7,90.

-Unità immobiliari al foglio 15 particella 118 di mq. 4580, 51 di mq. 4269, 53 di mq. 1060, 164 di mq. 2385, 170 di mq. 171 di mq. 590, 172 per mq. 280, 173 per mq. 870.

-Catastalmente la particella 51 di mq. 4269, con variazione di ufficio del 16.11.1983 in atti dal 14.11.1984 (n. 26583) si fraziona in 51/a ora 51 di mq. 4269, 51/b ora 231 di mq. 160, 51/c ora 230 di mq. 590.

Con variazione colturale ex decreto legge 262/06 del ed in atti il 08.03.2007 pratica AP0068182, la particella 51 si distingue in vigneto di classe 2 mq. 4269 reddito agrario 29,76 e dominicale € 24,25.

Con variazione colturale ex decreto legge 262/06 del ed in atti il 07.12.2012 pratica AP0205257, la particella 51 ex 51/a, si distingue in 51AA seminativo di classe 4 per mq. 3962 reddito agrario 12,28 e dominicale € 18,42 -119AB vigneto classe 2 per mq. 307 reddito agrario 2,14 e dominicale € 1,74.

Con variazione colturale ex decreto legge 262/06 del ed in atti il 09.07.2020 pratica AP0069605, la particella 51 si distingue in seminativo di classe 4 mq. 4269 reddito

agrario 13,23 e dominicale € 19,84.

-Catastalmente la particella 53 di mq. 1060, dall'impianto meccanografico del 04.01.1974, con variazione colturale ex decreto legge 262/06 del ed in atti il 07.12.2012 pratica AP0205258, la particella 53, si distingue in seminativo di classe 4 per mq. 1060 reddito agrario 3,28 e dominicale € 4,93.

-Catastalmente la particella 54 di mq. 46509, con variazione di ufficio del 16.11.1983 in atti dal 14.11.1984 (n. 26583) si fraziona in 54/a ora 54 di mq. 2265, 54/b ora **164 di mq. 2365**.

Con variazione colturale ex decreto legge 262/06 del ed in atti il 08.03.2007 pratica AP0068209, la particella 164 si distingue in vigneto di classe 2 mq. 2385 reddito agrario 16,63 e dominicale € 13,55.

Con variazione colturale ex decreto legge 262/06 del ed in atti il 07.12.2012 pratica AP0205261, la particella 164 ex 54/b, si distingue in seminativo di classe 4 per mq. 2385 reddito agrario 7,39 e dominicale € 11,09.

-Catastalmente la particella 118 di mq. 4580, fin dall'impianto meccanografico del 04.01.1974 si9 distingue in seminativo di classe 5 per mq. 4580 reddito agrario 10,64 e dominicale € 10,64.

Le particelle 170 ex47/b di mq.160, 171 ex 47/c di mq. 590, 172 ex 48/b di mq. 280, 173 ex 48/c di mq. 870.

-Catastalmente derivano da variazione di ufficio del 16.11.1983 in atti dal 14.11.1984 (n. 26583) frazionamento.

Conformità Catastale.

Non Sono state rilevate difformità catastali

9) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con an notazione di eventuali vincoli.

La richiesta di documenti amministrativi, inoltrata al Comune di Cupra Marittima in data 11.09.2022 avente protocollo PROT14017 del 12.09.2022, ha prodotto i seguenti documenti:

Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data **24/11/2022**.

Le aree distinte al Catasto terreni al Foglio 15 particelle nn. 47-48-50-51-53-118-119-164-170-171-172-173, nel Piano Regolatore Generale, (approvato con Delibera del C.C. n. 18del 28.04.2004, come modificato con la Variante Generale approvata con delibera C.C. n. 28/2010), risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Zona omogenea E- agricola, disciplinata dall'art. 36 delle norme tecniche di attuazione del piano. Inoltre sulle aree in oggetto insistono i seguenti ambiti di tutela integrale: -dei corsi d'acqua in parte, disciplinata dall'art. 19 NTA, dove risulta vietato ogni intervento edilizio; -tutela dei versanti in parte, disciplinata dall'art. 21 NTA dove risulta vietato ogni intervento edilizio e -paesaggio agrario di interesse storico-ambientale in parte, disciplinata dall'art. 25 NTA.

10) Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.

Non sono state rilevate difformità, in quanto il terreno non ne è soggetto.

11) Indicazione dello stato dell'immobile.

Terreno senza fabbricati, in stato di abbandono, in carico all'Istituto di Vendite Giudiziarie Marche, come custode.

12) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate

Gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono nel condominio.

13) Indicazione dei vincoli riguardanti l'immobile.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri e di finiture e particolare pregio, si rileva l'esistenza del vincolo sismico.

Non si rilevano servitù pubbliche, inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali, di usi civici, riguardanti l'immobile pignorato.

14) Formazione del Lotti con confini e dati catastali.

Lotto Unico appezzamento di terreno agricolo, senza sovrastanti fabbricati, In Cupra Marittima, Contrada Sant'Andrea, della superficie di Ha 5.36.54, in piena proprietà della [REDACTED], descritti in Catasto Terreni al foglio 15 con le particelle 47, 48, 50AA, 50AB, 119/AA, 119/AB, 119/AC, 51, 53, 118, 164, 170, 171, 172, 173, confinanti con proprietà [REDACTED], [REDACTED], fosso, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri.

Risulta in stato di abbandono

Custode Istituto di Vendite Giudiziarie Marche.

Indicazione analitica del valore degli immobili

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria una

scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

In ultimo, una volta analizzati i criteri valutativi, si rileva il procedimento per punti di merito, facendo riferimento ai valori minimi e massimi per ciascun tipo di coltura nell'anno 2021 nel comune di Cupra Marittima, ricavato dall'OVA osservatorio dei valori agricoli, in relazione alle caratteristiche specifiche del terreno. Supponendo di riportare il terreno oggi abbandonato a dimora colturale uguale a quella risultante dai voli fatti dall'Agea per individuare le colture e riportati come variazioni colturali nelle visure catastali ai terreni negli ultimi anni e togliendo al valore così calcolato, le spese necessarie alla praticabilità del terreno e al suo dissodamento.

Tale scelta è conseguenza:

– dell'analisi ricerca di immobili simili compravenduti negli ultimi 2 anni non sufficienti ad una valutazione per comparazione:

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Valore di mercato procedimento

SEGMENTO DI MERCATO

Fondo agricolo poli colturale senza fabbricati, (in proprietà esclusiva), con vocazione principalmente a seminativo e vigneto, con zone non coltivabili in prossimità del fosso, in Regime di mercato di Concorrenza monopolistica ristretta ad un Livello di prezzo minimo di 1,50 €/m², in una fase di mercato stagnante, e in diminuzione anno su anno nell'ultimo decennio.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Per il fondo agricolo policulturale si applica la superficie risultante dalle visure catastali. Totale Superficie (m²) 53.654mq.

Dalla consultazione delle visure catastali dati AGEA, si desume che in passato il terreno era messo a dimora prevalentemente a seminativo non irriguo per circa 29654 mq. , con parti a vite ed ulivo per circa 10000 mq. e restante a bosco ceduo e misto nei pressi del fosso per circa 15000 mq.

VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto

Tenuto conto che Il terreno ha accesso dalla strada non asfaltata. Si presenta alla data del sopralluogo del 07.06.2022, in stato di abbandono, non accessibile. Si compone di più appezzamenti limitrofi a formare un terreno di forma

quadrangolare irregolare. Si sviluppa in pendenza fino al fosso suo confine, si estende per una superficie di 53.654 mq. (Ha 5.36a.54ca). Si presenta sciolto molto sassoso. Nella zona ci sono o ci sono state cave di pietra.

Tenuto conto che per rimetterlo a dimora si debba procedere al dissodamento più profondo della normale lavorazione per eliminare le varie deformazioni dovute all'abbandono.

Il Valore di mercato del fondo agricolo poli colturale descritto sito in Cupra Marittima (FM), Contrada Sant'Andrea, avviene mediante la stima per punti di merito con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Il valore riportato nell'osservatorio dei valori agricoli, prescinde da fattori che eccedano il puro merito agricolo. Nell'osservatorio dei valori agricoli sono rilevati i valori del solo terreno e delle relative opere di sistemazione, prescindendo dalle incidenze di natura direttamente strumentale per la produzione.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

Dove V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono, distintamente per ogni comune della provincia e qualità di coltura.

-Seminativo minimo €/ha € 12.000 Max €/ha € 25.000

Caratteristiche specifiche: accesso buono 1, forma regolare 1, fertilità discreta 0,8, giacitura acclive 0,95, ampiezza medio 1.

Valore seminativo $25000 \times 1 \times 1 \times 0,8 \times 0,95 \times 1 = 25000 \times 0,76 = 19.000 \text{ €/ha}$ o $1,9 \text{ €/mq}$.

-Vigneto minimo €/ha € 32.000 Max €/ha € 60.000

Caratteristiche specifiche: accesso sufficiente 0,98, fertilità discreta 0,95, esposizione normale 0,95, età prossimo impianto 0,9, ubicazione normale 0,95.

Valore vigneto $60000 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,9 \times 0,95 = 60000 \times 0,718 = 43080 \text{ €/ha}$ o $4,3 \text{ €/mq}$.

-Bosco misto minimo €/ha € 2.300 Max €/ha € 9.000

Caratteristiche specifiche: accesso insufficiente 0,9, conduzione degradato 0,60,

giacitura acclive 0,9, ubicazione normale 0,95.

Valore bosco $9000 \times 0,9 \times 0,8 \times 0,9 \times 0,95 = 9000 \times 0,62 = 5580 \text{€}/\text{ha}$ o $0,56 \text{€}/\text{mq}$.

Valore fondo = seminativo mq. $29654 \times 1,90 \text{€}/\text{mq}$. + vigneto mq. $10000 \times 4,30 \text{€}/\text{mq}$. + bosco mq. $15000 \times 0,56 \text{€}/\text{mq} = 56342,26 + 43000 + 8400 = 107.742,26$.

Tenuto conto delle spese per la rimessa a dimora del terreno valutate in circa 5.000 €
Il valore del terreno è pari a $\text{€ } 107.742,26 - 5.000 \text{€} = 102.742,26$ **che in conto totale considero € 102.000 dicono Centodieci mila euro ed è pari a 1,90€/mq.**

16) Breve riepilogo riassuntivo

Lotto Unico appezzamento di terreno agricolo, senza sovrastanti fabbricati, In Cupra Marittima, Contrada Sant'Andrea, della superficie di Ha 5.36.54, in piena proprietà della [REDACTED], descritti in Catasto Terreni al foglio 15 con le particelle 47, 48, 50AA, 50AB, 119/AA, 119/AB, 119/AC, 51, 53, 118, 164, 170, 171, 172, 173, confinanti con proprietà [REDACTED], [REDACTED], fosso, [REDACTED] iele, salvo altri.

Prezzo a base d'asta € 102.000,00 Diconsi Euro Centodieci mila

ed è pari per la superficie commerciale di **53654 m²** a **1,90 €/m²**

Proprietario [REDACTED]

Risulta in stato di abbandono

Custode Istituto di Vendite Giudiziarie Marche.

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

ALLEGATI:

- 0) documentazione fotografica;
- 1) documentazione catastale;
- 2) documentazione conservatoria;
- 3) documentazione urbanistica;
- 4) perizia di stima in versione privacy
- 5) manifesto d'asta

Porto San Giorgio il 25.11.2022

Il Perito
(Geom. Buscemi Vincenzo)

