



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

166/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

CF:SCRDNL69B47E989Z

con studio in FRANCAVILLA D'ETE (AP) ARCHITETTO, via Umberto I, 15

telefono: 0734966273

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 166/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento e accessorio agricolo a MONTE VIDON COMBATTE c.da San Procolo 16, della superficie commerciale di **165,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato al foglio 3 part. 65 in muratura si sviluppa su tre piani . Al piano Terra trattasi di locali adibiti ad attività connessa con l'azienda agricola per la produzione di vino con appartamento non autorizzato. Al piano secondo è presente un'abitazione , al piano terzo vi è un sottotetto non abitabile.

Il fabbricato si presenta con rivestimento esterno in mattoni a faccia vista .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-p1-p2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 65 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: c.da San Procolo 16, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini :a nord particella 269, a sud particella 66 ad est particella 64 e particella 66, ad ovest strada
- foglio 3 particella 65 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 556,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Procolo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini :a nord particella 269, a sud particella 66 ad est particella 64 e particella 66, ad ovest strada

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.689,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.689,00
Data della valutazione:	12/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Primo sopralluogo il 20-03-2023

Secondo sopralluogo effettuato il 06-04-2023.



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**, stipulata il 08/08/2004 a firma di Noaio Luciano Varriale ai nn. 65218 di repertorio, iscritta il 04/08/2004 a Fermo ai nn. 6984/1816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 232000.

Importo capitale: 116000

ipoteca **legale**, registrata il 23/03/2007 ai nn. 41851, iscritta il 30/04/2023 a Fermo ai nn. 3429/759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO.

Importo ipoteca: 27995.16.

Importo capitale: 13997.58.

La formalità è riferita solamente a Foglio 3 part 65 sub 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 11/10/2019 a Fermo ai nn. 2419, trascritta il 28/11/2009 a Fermo ai nn. 9145/6700, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Fermo

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 atto di compravendita (dal 02/08/2004), con atto stipulato il 02/08/2004 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 65217/6406 di repertorio, trascritto il 04/08/2004 a Fermo ai nn. 6982/4202.

Il titolo è riferito solamente a acquisto della quota di 60/72.

Acquisto quote di proprietà di DATO OSCURATO quote 60/72

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/6, in forza di denuncia di successione (dal 12/10/1986), trascritto il 12/09/1987 a Fermo ai nn. 5530/3941.

Successione DATO OSCURATO



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 22/02/1992), registrato il 12/08/1992 a San Benedetto del Tronto ai nn. n 42 vol 109, trascritto il 12/07/1993 a Fermo ai nn. 4354/3084.

Successione DATO OSCURATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 02/01/2002), registrato il 28/10/2003 a Fermo ai nn. n 79 vol 279, trascritto il 22/11/2003 a Fermo ai nn. 10419/6813.

Successione DATO OSCURATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 25/04/2003), registrato il 28/10/2003 a Fermo ai nn. n 80 vol 279, trascritto il 22/11/2003 a Fermo ai nn. 10420/6814.

Successione DATO OSCURATO quata 12/144 ; DATO OSCURATO quota 6/144

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO, rilasciata il 04/02/1970 con il n. 2 di protocollo

DIA N. 2734, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione solaio di copertura e realizzazione locali al piano terra per lavorazione , trasformazione,conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli Vino cotto , presentata il 20/10/2008 con il n. 2734 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 3 part. 65.

Ultimazione lavori 30-09-2011 prot 2427, Domanda di Agibilità 30-09-2011 non rilasciata, Presa d'atto comunale di agibilità PT del 06-09-2012 prot 1856 , relazione a struttura ultimata solaio di copertura 30-09-2011.

DIA N. 3234, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECINZIONE, presentata il 13/12/2008 con il n. 3234 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 3 part 20-65-66

DIA in variante N. 2389, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 27/09/2011 con il n. 2389 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a foglio 3 part. 65

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona vedi stralcio PRG allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili pignorati di cui al foglio 3 part. 65 sub 2-sub3-sub4 sono stati trasformati in sub 5 e sub 6.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI CONFORMITA' URBANISTICA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI RELAZIONE ALLEGATA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale : €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI RELAZIONE ALLEGATA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €.6.500,00

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: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente certificato di conformità impianti gas, riscaldamento, idrosanitario, elettrico .

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

Costi di regolarizzazione:

- acquisizione certificazioni impianti: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

BENI IN MONTE VIDON COMBATTE C.DA SAN PROCOLO 16

APPARTAMENTO E ACCESSORIO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento e accessorio agricolo a MONTE VIDON COMBATTE c.da San Procolo 16, della superficie commerciale di **165,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato al foglio 3 part. 65 in muratura si sviluppa su tre piani . Al piano Terra trattasi di locali adibiti ad attività connessa con l'azienda agricola per la produzione di vino con appartamento non autorizzato. Al piano secondo è presente un'abitazione , al piano terzo vi è un sottotetto non abitabile.

Il fabbricato si presenta con rivestimento esterno in mattoni a faccia vista .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-p1-p2.Identificazione catastale:



- foglio 3 particella 65 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: c.da San Procolo 16, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini :a nord particella 269, a sud particella 66 ad est particella 64 e particella 66, ad ovest strada
- foglio 3 particella 65 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 556,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Procolo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini :a nord particella 269, a sud particella 66 ad est particella 64 e particella 66, ad ovest strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale (i più importanti centri limitrofi sono Ortezzano, Petritoli).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato al foglio 3 part. 65 in muratura si sviluppa su tre piani . Al piano Terra trattasi di locali adibiti ad attività connessa con l'azienda agricola per la produzione di vino con appartamento non autorizzato. Al piano secondo è presente un'abitazione , al piano terzo vi è un sottotetto non abitabile.

I solai sono in parte in latero cemento e in parte in legno .

L'edificio di epoca remota è stato oggetto di ampliamento nel 1970 e ristrutturazione con sostituzione del solaio di copertura in legno nel 2008 ,

Al piano terra è presente una cantina di altezza circa ml 2.70, un bagno dotato di lavello, doccia bidet e Wc e un appartamento non autorizzato con altezza circa ml 3.00.

Tale appartamento al piano terra è costituito da una camera, un soggiorno-cucina, zona pranzo con cucinino.

Al piano primo è presente un ulteriore appartamento distinto catastalmente al sub 6 al quale si accede attraverso una scala esterna.

Dal corridoio d'ingresso del piano primo si accede al bagno e alle sei stanze .

Il bagno del piano primo presenta lavabo, doccia, water e bidet.

L'altezza utile del piano primo è circa ml 2.70.

La copertura presenta in diversi punti infiltrazioni d'acqua.

I pavimenti sono in parte in piastrelle di graniglia e in parte in piastrelle di ceramica, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno.

L'immobile necessita di lavori di manutenzione per eliminare le infiltrazioni di acqua dalla copertura e per eliminare l'umidità alla base della muratura della cantina. Inoltre devono essere completati e sistemati gli impianti di riscaldamento-idrico-elettrico .

Al piano terzo è presente un sottotetto non abitabile con solaio di copertura in legno.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO P1	107,00	x	70 %	=	74,90
abitazione al PT non autorizzata	76,00	x	70 %	=	53,20



piano terra cantina	31,00	x	50 %	=	15,50
soffitta piano secondo	76,00	x	25 %	=	19,00
ripostigli al piano terra	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	301,00				165,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori di abitazione di tipo economico A/3 euro 540 al mq;

Piano primo sub 6 appartamento A/3 euro al mq 540, considerato che necessita di lavori di completamento e sistemazione si applica una riduzione del valore del 30% (superficie commerciale del 70%);

Piano secondo sub 6 sottotetto al valore di euro mq 540 si applica una riduzione del valore del 75% (superficie commerciale del 25%);

Piano terra sub 5 D/10 porzione il valore per l'accessorio cantina al piano terra è pari ad Euro 540 al mq ridotto del 50% (superficie commerciale del 50%);

Piano terra sub 5 D/10 porzione il valore dell'abitazione non autorizzata considerato che deve essere ripristinata o sanata il valore è pari ad Euro 540 al mq ridotto del 30% (superficie commerciale del 70%);

Ripostigli al piano terra sub 5 D/10 porzione, il valore per i due ripostigli al piano terra è pari ad Euro 540 al mq ridotto del 75% (superficie commerciale del 25%);

Le riduzioni di valore rispetto al valore di riferimento al mq di Euro 540 sono state applicate attraverso la riduzione delle superfici commerciali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,35 x 540,00 = **89.289,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.289,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.289,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima monoparametrico in base al prezzo medio di immobili simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte Vidon Combatte, osservatori del mercato immobiliare O.M.I

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
	appartamento				
A	e accessorio agricolo	165,35	0,00	89.289,00	89.289,00
				89.289,00 €	89.289,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' opportuno procedere alla vendita congiunta del sub 5 e sub 6 in quanto nell'elaborato planimetrico sono individuati A edificio , B porzione corte e C altra porzione corte , non vi è corrispondenza delle corti B e C con i due subalterni 5 e 6 .

Quindi nell'atto di vendita si dovrà evidenziare la vendita del Sub 5 e del sub 6 , degli immobili individuati nell'elaborato planimetrico quali A fabbricato, B corte , C corte e dell'intera superficie della particella n. 65.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.689,00**

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: **€. 81.689,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 166/2019

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

C **TERRENI E ACCESSORI** a MONTE VIDON COMBATTE c.da san procolo, della superficie commerciale di **81.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di un insieme di immobili nei pressi della zona San Procolo, la particella 66 del foglio 3 è adiacente all'abitazione del corpo 1, la particella n. 20 del foglio 3 è isolata piu ad Est, i rimanenti immobili sono raggruppati piu a Nord .

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 52 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe pascolo arb. U, superficie 10130, reddito agrario 5,23 €, reddito dominicale 10,46 €
- foglio 1 particella 52 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe vigneto 03, superficie 5400, reddito agrario 26,49 €, reddito dominicale 26,49 €
- foglio 1 particella 53 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe vigneto 03, superficie 2690, reddito agrario 13,20 €, reddito dominicale 13,20 €
- foglio 1 particella 53 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe bosco misto U, superficie 760, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 1,18 €
- foglio 1 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 5560, reddito agrario 27,28 €, reddito dominicale 27,28 €
- foglio 1 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 640, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,99 €
- foglio 1 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 2500, reddito agrario 12,27 €, reddito dominicale 12,27 €
- foglio 1 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 2850, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 4,42 €
- foglio 1 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 1440, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 2,23 €
- foglio 1 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 6810, reddito agrario 33,41 €, reddito dominicale 33,41 €
- foglio 1 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 1000, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,55 €
- foglio 1 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 1280, reddito agrario 6,28 €, reddito dominicale 6,28 €
- foglio 1 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 2250, reddito agrario 11,04 €, reddito dominicale 11,04 €
- foglio 1 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 3360, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 5,21 €
- foglio 1 particella 143 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 3520, reddito agrario 17,27 €, reddito dominicale 17,27 €
- foglio 1 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 2000, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 3,10 €



- foglio 1 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 870, reddito agrario 4,27 €, reddito dominicale 4,27 €
- foglio 3 particella 20 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 03, superficie 4800, reddito agrario 24,79 €, reddito dominicale 17,35 €
- foglio 3 particella 20 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe semin.arbor. 04, superficie 960, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 2,97 €
- foglio 3 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 02, superficie 8280, reddito agrario 47,04 €, reddito dominicale 36,35 €
- foglio 1 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 7060, reddito agrario 34,64 €, reddito dominicale 34,64 €
- foglio 1 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 6440, reddito agrario 31,60 €, reddito dominicale 31,60 €
- foglio 1 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 70, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,34 €
- foglio 1 particella 193 (catasto fabbricati), categoria F/2
- foglio 1 particella 174 (catasto fabbricati), categoria F/2
- foglio 1 particella 171 (catasto fabbricati), categoria F/2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81.830,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.517,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.517,00
Data della valutazione:	12/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Parte degli immobili sono oggetto di contratto di locazione di terreno agricolo n. 1985 stipulato il 17/04/2013 e registrato il 02/05/2013

durata contratto di locazione dal 17/04/2013 al 10/11/2025, corrispettivo euro 6500,00, vedi allegati Agenzia delle Entrate.

Prima della vendita è necessario acquisire copia del contratto con il dettaglio delle particelle che in base alle informazioni fornite dall'esecutato dovrebbero essere numerose.

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.**

Stesse ipoteche e pignoramento indicati al corpo 1

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

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 *** .
DATI IDENTICI AL LOTTO N 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Nessuna pratica edilizia presente in comune, accessori di epoca remota

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona agricola



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le particella n 55-56-57-77 del foglio 1 sono state soppresse ed hanno generato le particelle 170-172-175-193-174-171.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcune particelle non sono coltivate, o sono utilizzate per allevamento cani.

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione : €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN MONTE VIDON COMBATTE C.DA SAN PROCOLO

TERRENI E ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO C

TERRENI E ACCESSORI a MONTE VIDON COMBATTE c.da san procolo, della superficie commerciale di **81.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di un insieme di immobili nei pressi della zona San Procolo, la particella 66 del foglio 3 è adiacente all'abitazione del corpo 1, la particella n. 20 del foglio 3 è isolata piu ad Est, i rimanenti immobili sono raggruppati piu a Nord .

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 52 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe pascolo arb. U, superficie 10130, reddito agrario 5,23 €, reddito dominicale 10,46 €
- foglio 1 particella 52 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe vigneto 03, superficie 5400, reddito agrario 26,49 €, reddito dominicale 26,49 €
- foglio 1 particella 53 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe vigneto 03, superficie 2690, reddito agrario 13,20 €, reddito dominicale 13,20 €
- foglio 1 particella 53 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe bosco misto U, superficie 760, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 1,18 €
- foglio 1 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 5560, reddito agrario 27,28 €, reddito dominicale 27,28 €
- foglio 1 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 640, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,99 €
- foglio 1 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 2500, reddito agrario 12,27 €, reddito dominicale 12,27 €
- foglio 1 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 2850, reddito



- agrario 0,44 €, reddito dominicale 4,42 €
- foglio 1 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 1440, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 2,23 €
 - foglio 1 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 6810, reddito agrario 33,41 €, reddito dominicale 33,41 €
 - foglio 1 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 1000, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,55 €
 - foglio 1 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 1280, reddito agrario 6,28 €, reddito dominicale 6,28 €
 - foglio 1 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 2250, reddito agrario 11,04 €, reddito dominicale 11,04 €
 - foglio 1 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 3360, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 5,21 €
 - foglio 1 particella 143 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 3520, reddito agrario 17,27 €, reddito dominicale 17,27 €
 - foglio 1 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 2000, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 3,10 €
 - foglio 1 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 870, reddito agrario 4,27 €, reddito dominicale 4,27 €
 - foglio 3 particella 20 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 03, superficie 4800, reddito agrario 24,79 €, reddito dominicale 17,35 €
 - foglio 3 particella 20 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe semin.arbor. 04, superficie 960, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 2,97 €
 - foglio 3 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 02, superficie 8280, reddito agrario 47,04 €, reddito dominicale 36,35 €
 - foglio 1 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 7060, reddito agrario 34,64 €, reddito dominicale 34,64 €
 - foglio 1 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 6440, reddito agrario 31,60 €, reddito dominicale 31,60 €
 - foglio 1 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 03, superficie 70, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,34 €
 - foglio 1 particella 193 (catasto fabbricati), categoria F/2
 - foglio 1 particella 174 (catasto fabbricati), categoria F/2
 - foglio 1 particella 171 (catasto fabbricati), categoria F/2

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 Ortezzano, Petritoli).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un insieme di immobili nei pressi della zona San Procolo, la particella 66 del foglio 3 è adiacente all'abitazione del corpo 1, la particella n. 20 del foglio 3 è isolata più ad Est, i rimanenti immobili sono raggruppati più a Nord.

Trattasi sostanzialmente da terreni prevalentemente a Vigneto e Bosco, i dettagli sono indicati nell'elenco allegato alla stima.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vedi elenco particelle e valori	81.830,00	x	100 %	=	81.830,00
Totale:	81.830,00				81.830,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata in base ai valori medi di mercato indicati in dettaglio nell'elenco allegato alla stima.

Il valore complessivo degli immobili è pari ad Euro 120317,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.317,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.317,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.317,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima monoparametrico basato sui valori medi di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte Vidon Combatte, ed inoltre: valori medi

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
C	TERRENI E ACCESSORI	81.830,00	0,00	120.317,00	120.317,00
				120.317,00 €	120.317,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La vendita del corpo 2 può essere effettuata in maniera unitaria, ovvero possono essere vendute le singole particelle in maniera autonoma al valore indicato nell'allegato elenco di stima.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.517,00**

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: **€. 119.517,00**

data 12/05/2023

il tecnico incaricato
Daniela Scarpone

