



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI GROGU SPV S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Marcotulli

CF:MRCGLC77D09D542Z

con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28

telefono: 0734993029

fax: 0734993029

email: gianluca.studio5@gmail.com

PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CUPRA MARITTIMA CONTRADA SAN VINCENZO SNC , frazione Contrada Sant'Egidio - Contrada San Vincenzo per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE E' FORMATO DA UN FONDO RUSTICO CON FABBRICATI E TERRENI MEGLIO ILLUSTRATI NELLE PARTICELLE CATASTALI ALLA PRESENTE VALUTAZIONE E NELLE VISURE CATASTALI ALLEGATE. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'AZIENDA AGRICOLA FORMATA DA TERRENI, FABBRICATI COLONICI IN STATO DI ABBANDONO E CAPANNONE E' IN CONDIZIONI PER LE QUALI A CAUSA DI ROVI, ERBACCE E DIFFICOLTA' DI ACCESSO ANCHE CON FUORISTRADA IL SOTTOSCRITTO NON HA POTUTO ESEGUIRE ACCERTAMENTI AL SUO INTERNO DEI FABBRICATI. PER QUANTO RIGUARDA I TERRENI SONO IN TOTALE ABBANDONO CON ERBACCE ALTE E ROVI IN PARTE NON PERCORRIBILI NEMMENO A PIEDI.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 33 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: C.da San Vincenzo , piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 33 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 171,21 Euro, indirizzo catastale: contrada San Vincenzo , piano: PT-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 33 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 163 mq, rendita 210,46 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 173 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 588,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 173 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 388 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 64,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 26 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto-U, superficie 1900, reddito agrario 8,34 €, reddito dominicale 6,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 26 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc Cespug-U, superficie 3950, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 05, superficie 3070, reddito agrario 7,13 €, reddito dominicale 7,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo- 03, superficie 17310, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 29 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arb-U, superficie 2633, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 29 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto-03, superficie 167, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 30 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Semin Arbor - 03, superficie 1400, reddito agrario 6,51 €, reddito dominicale 4,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 30 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Vigneto - 03, superficie 8040, reddito agrario 37,37 €, reddito dominicale 39,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 30 (catasto terreni), porzione C, qualita/classe Vigneto-03, superficie 1740, reddito agrario 8,09 €, reddito dominicale 8,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 31 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Pascolo-03, superficie 4690, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 10 particella 31 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe vigneto-03, superficie 30, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo-05, superficie 750, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 1,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 37 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo-03, superficie 21350, reddito agrario 104,75 €, reddito dominicale 77,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 37 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto - 03, superficie 2500, reddito agrario 11,62 €, reddito dominicale 12,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor-05, superficie 5790, reddito agrario 10,47 €, reddito dominicale 10,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor-05, superficie 2420, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 4,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 129 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto-U, superficie 700, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 129 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo-05, superficie 2980, reddito agrario 6,93 €, reddito dominicale 6,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 130 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto-U, superficie 500, reddito agrario 2,19 €, reddito dominicale 1,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 130 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo- 05, superficie 3120, reddito agrario 7,25 €, reddito dominicale 7,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 131 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo-05, superficie 10967, reddito agrario 25,49 €, reddito dominicale 25,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 131 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto - U, superficie 5683, reddito agrario 24,95 €, reddito dominicale 20,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 132 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Seminativo-04, superficie 4820, reddito agrario 22,40 €, reddito dominicale 14,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 132 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Vigneto-03, superficie 1200, reddito agrario 5,58 €, reddito dominicale 5,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 161 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Seminativo-03, superficie 25520, reddito agrario 125,21 €, reddito dominicale 92,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 161 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Vigneto-03, superficie 8400, reddito agrario 39,04 €, reddito dominicale 41,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 161 (catasto terreni), porzione C, qualita/classe Vigneto-03, superficie 5310, reddito agrario 24,68 €, reddito dominicale 26,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 161 (catasto terreni), porzione D, qualita/classe Seminativo-03, superficie 250, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 170 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Seminativo-05, superficie 9170, reddito agrario 21,31 €, reddito dominicale 21,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 170 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Vigneto-03, superficie 730, reddito agrario 3,39 €, reddito dominicale 3,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo-05, superficie 4840, reddito agrario 11,25 €, reddito dominicale 11,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 180 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto-U, superficie 100, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 180 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc Cespug-U, superficie 65020, reddito agrario 13,43 €, reddito dominicale 16,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 181 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Pascolo-03, superficie 670, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 181 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Vigneto-03, superficie 570, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 2,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 184 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo arb-U, superficie 200, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 184 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo-05, superficie 940, reddito

- agrario 2,18 €, reddito dominicale 2,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 185 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Seminativo-05, superficie 3890, reddito agrario 9,04 €, reddito dominicale 9,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 185 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Vigneto-03, superficie 2710, reddito agrario 12,60 €, reddito dominicale 13,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 185 (catasto terreni), porzione C, qualita/classe Vigneto-03, superficie 310, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 1,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe seminativo-05, superficie 7760, reddito agrario 18,03 €, reddito dominicale 18,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug-U, superficie 11190, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 2,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo-03, superficie 1830, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 375 (catasto terreni), qualita/classe Sem Irr Arb - 03, superficie 160, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe seminativo-03, superficie 2940, reddito agrario 14,42 €, reddito dominicale 10,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 378 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Bosco Ceduo-U, superficie 16427, reddito agrario 5,09 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 378 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo-03, superficie 1073, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 380 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo-05, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 380 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto-U, superficie 559, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 380 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Bosco Ceduo-U, superficie 379, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo-04, superficie 480, reddito agrario 2,23 €, reddito dominicale 1,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug - U, superficie 1230, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 386 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto-U, superficie 5, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 387 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto-U, superficie 13255, reddito agrario 58,19 €, reddito dominicale 47,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 402 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto-03, superficie 4117, reddito agrario 19,14 €, reddito dominicale 20,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 404 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto-03, superficie 900, reddito agrario 4,18 €, reddito dominicale 4,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 405 (catasto terreni), qualita/classe seminativo-05, superficie 11891, reddito agrario 27,64 €, reddito dominicale 27,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
nel titolo di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (tr 1028/2023) la superficie indicata per la particella 405 è mq 11809
 - foglio 10 particella 407 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.920,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Silvestro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Nella nota di trascrizione (tr 1028/2023) del pignoramento la natura indicata per la particella 407 è "X"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 885.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 885.000,00
Data della valutazione:	20/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

COME INDICATO NELLA RELAZIONE DEL CUSTODE, IL COMPLESOS IMMOBILIARE È NELLA DISPONIBILITÀ DEL LIQUIDATORE DELLA SOCIETÀ ESECUTATA.

DALL'ACCERTAMENTO EFFETTUATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI FERMO E DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO È EMERSO:

- LA SOCIETÀ ESECUTATA NON HA STIPULATO CONTRATTI;

- SONO STATI REGISTRATI, DA PARTE DEI DANTI CAUSA DELLA SOCIETÀ ESECUTATA, DEI CONTRATTI PRIVATI DI LOCAZIONE/COMODATO PER I QUALI, COME DA COMUNICAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SEDE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO, NON È POSSIBILE VERIFICARE SE GLI STESSI SIANO TERMINATI E A QUALI IMMOBILI SI RIFERISCONO (PER EVENTUALI COPIE DI CONTRATTO, QUESTE SARANNO RILASCIATE A SEGUITO DI ISTANZA SPECIFICA, PREVIO PAGAMENTO DEI DIRITTI DI COPIA (TRIBUTI SPECIALI PREVISTI DAL DPR N. 648/1972 - TAB. A - TITOLO II, MODIFICATO DALL'ART. 3, C. 85, DELLA L. N. 549/1995) DA VERSARE CON MODELLO F24. ALLA PERIZIA VERRÀ ALLEGATA LA CITATA COMUNICAZIONE.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

PER QUANTO CONCERNE LE SERVITÙ ED I VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ SI RINVIA AL PARAGRAFO "ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI".

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** annotata, stipulata il 29/06/2010 a firma di Not. Lenhardy ai nn. 29783/10021 rep di repertorio, iscritta il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 1312 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 22.

- immobili gravati da ip. n. 1312/2010: Cupra Marittima foglio 10 particelle 26,27,28,29,30,31,34,35,36,37,127,128,129,130,131,132,161,170,178,180,,181,184,185,187,188,372, 375,376,378,380,382,383,386,387; fg. 10 particella 33 subalterni 2,3,4; fg. 10 particella 173 subalterni 1,2; foglio 10 particella 388 . - Ip n. 1312/2010 è annotata da formalità n. 1744 del 18/12/2012 erogazione a saldo. - per i frazionamenti si rinvia al paragrafo "ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo ai nn. 9 rep di repertorio, trascritta il 20/02/2023 a Fermo ai nn. 1028 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento tr 1028/23 grava in Cupra Marittima foglio 10 particella 33 subalterni 2,3,4; foglio 10 particella 173 subalterni 1,2; foglio 10 particella 388; foglio 10 particelle 26,27,28,29,30,31,35,37,127,128,129,130,131,132,161,170,178,180,181,184,185,187,188,372,375,376,378,380,382,383,386,387,402,404,405,406.

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:

- in catasto il complesso immobiliare oggetto di vendita è intestato alla società esecutata [REDACTED]

- con atto di compravendita trascritto il 20/5/2008 al n. 3252 di reg part. [REDACTED] vende alla società esecutata [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Cupra Marittima, Contrada Sant'Egidio: appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali della superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 153.570 il tutto descritto al Catasto Terreni, foglio 10 particelle 27,30,127,128,129,130,132,161,180,181,184,185,372 ed al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 33 subalterno 2 C/6 mq 20 PT, particella 33 subalterno 3 A/3 v. 6,5 PT-1, particella 33 subalterno 4 C/2 mq 163 PT . Nella relativa nota di trascrizione la superficie delle particelle 129 e 185 non è stata indicata nella maniera esatta.

- Con atto di compravendita trascritto il 20/05/2008 al n. 3253 di reg part. [REDACTED]

[REDACTED] vendono [REDACTED] i seguenti immobili siti in Cupra Marittima, Contrada Sant'Egidio: appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali , della superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 166.660, il tutto descritto al Catasto Terreni, foglio 10 particella 26,28, 29,31,,34,35,36,37,131,170,178,187,188,375,376,378,380,382,383,386,387, al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 173 subalterno 1 D/10 PT, particella 173 subalterno 2 A/3 v. 5,5 P1, particella 388 D/10 PT .

- Nel titolo dell'atto di compravendita trascritto ai nn 3252 e 3253 del 2008 sono indicati:

1) **la servitù passiva di elettrodotto** a favore dell'Enel gravante sulle particelle 129,130,161,e 180 del foglio 10 trascritta a Fermo il giorno 8/4/1977 al n. 1345 reg part. e quella passiva di passaggio gravante su parte dei terreni in oggetto, **trascritta a Fermo il 7/4/1982 al n. 1320 del reg. part.;** per la servitù tr 1320/82 si rinvia alla stampa nota allegata alla presente perizia anche per quanto concerne l'indicazione delle chiavi del cancello. **Si precisa che dette servitù non sono state indicate nella certificazione notarile depositata agli atti.;**

2) **sono compresi in particolare i diritti all'aiuto pertinenti il terreno oggetto della trascrizione n. 3253/2008** descritti nel documento che si allega all'atto di compravendita trascritto ai nn 3252 e 3253 del 2008 sotto la lettera "B"; il suddetto allegato riporta dei codici titoli progressivi e viene indicato; " *Il proprietario dichiara che il fondo oggetto della presente scrittura risponde ai criteri di ammissibilità previsti nell'art. 44, comma 2, del Reg. (CE) n. 1782/2003*".;

3) Le parti si danno atto che a seguito della compravendita trascritta al n. 3253/2008 si è costituita anche giuridicamente, ai sensi dell'art. 1062 c.c per destinazione del padre di famiglia, **la servitù di attingimento e di conduzione d'acqua** dal pozzo esistente sulla particella .381 del foglio 10, di proprietà della parte venditrice, a favore del cespite oggetto della compravendita trascritta al n. 3253/08, ove è situata una vasca di raccolta dell'acqua stessa;

4) **vincolo di inedificabilità trascritto il 10/10/1978 al n. 3794 del reg. part.** [redacted] quali proprietari dell'appezzamento di terra sito in Cupra Marittima, c.da San Silvestro, descritto al foglio 10 con le particelle 130,129 porzione e 26 porzione, della superficie di mq 12.000, hanno costituito il vincolo di inedificabilità sull'appezzamento di terra in oggetto al servizio dell'ampliamento volumetrico del fabbricato rurale insistente sul fondo rustico sito in cupra Marittima descritto al foglio 8 particelle 60,61,174,164,165,166,203 ed al dofluo 10 particelle 154,219,220 della superficie complessiva di mq 19637 .

5) **vincolo di inedificabilità trascritto il 21/10/1981 al n. 3933 del reg. part.** [redacted] proprietari dell'appezzamento di terreno in Cupra Marittima, c.da San Silvestro, descritto al foglio 10 particelle 172,26/b,26/c, 125/b,125/c, della superficie catastale di ha 1.85.79 hanno costituito il vincolo di inedificabilità abitativa sull'intera superficie dell'appezzamento di terra in oggetto al servizio del fabbricato rurale che verrà costruito sull'appezzamento di terrea sito in Cupra Marittima descritto al foglio 8 con le particelle 275,156,157 di ha 00.44.90.

Si evidenzia che i punti n. 1,2,3,4,5 non sono indicati nella certificazione notarile depositata agli atti.

Antecedente alla trascrizione del pignoramento (tr 1028/2023) risulta trascritto contro la società esecutata [redacted]

[redacted] **atto di preliminare di compravendita** [redacted]

[redacted] mediante la quale la soc. esecutata con la condizione risolutiva di cui appresso, promette di vendere la piena esclusiva proprietà del complesso immobiliare composto da terreni e fabbricati sito in Comune di Cupra Marittima alla Contrada San Vincenzo così composto: appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati della superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di circa mq 320.230 descritto al foglio 10 particelle 27,30,127,128,129,130,132,161,180,181,184,185,372,26,28,29,31,35,,37,131,170,178,187,188,375,376,378,380,382,383,386,387,402,404,405; foglio 10 particella 33 subalterni 2,3,4; foglio 10 particella 173 subalterni 1 e 2; foglio 10 particella 388; foglio 10 particella 407. Le parti convegono espressamente che il citato contratto preliminare di compravendita sia sottoposto alla condizione risolutiva rappresentata dal mancato avveramento entro 105 giorni da oggi del seguente evento: a) ottenimento dell'approvazione da parte del Comune di Cupra Marittima del progetto edilizio - piano attuativo per riconversione/trasformazione dei fabbricati identificati nel catasto fabbricati del Comune di cupra Marittima al foglio 10 particelle 407, 33, 173, 388 in edifici a destinazione residenziale/ricettivo, senza aumento di volumetria. Al riguardo si precisa: 1) che la parte promittente venditrice si obbliga a sottoscrivere ogni domanda ed a produrre e presentare agli uffici competenti ogni documentazione richiesta e/o necessaria; 2) che tutti i costi per la presentazione della pratica edilizia, con relativo progetto, per l'ottenimento dell'approvazione nelle forme di legge, saranno a carico esclusivo della parte promissaria acquirente. Qualora entro il termine il progetto edilizio avente le caratteristiche sopra indicate non venga approvato dalle competenti autorità, e pertanto si verifichi la condizione risolutiva, il presnete preliminare perderà ogni efficacia e la società esecutata dovrà restituire alla parte promissaria acquirente la somma versata dalla stessa a titolo di caparra. In caso di avveramento della condizione risolutiva le parti si obbligano a stipulare un atto di accertamento della risoluzione da annotare a margine della trascrizione del citato contratto preliminare . **Il citato preliminare di compravendita è annotato da form n. 860 del 07/08/2019 Avveramento di Condizione Risolutiva** [redacted] : le parti considerato che **non**

risulta approvato il progetto edilizio e che sono trascorsi i 105 giorni previsti, in esecuzione degli obblighi assunti, intendono stipulare l'atto di accertamento della risoluzione del contratto preliminare; le parti riconoscono che si è avverata la condizione risolutiva e che, **pertanto, il contratto preliminare di vendita** [redacted] **è risolto e che gli effetti dell'avveramento dlla condizione risolutiva retroagiscono al momento della stipula del preliminare così come stabilito dall'art. 1360 del c.c.;** le parti riconoscono che si è estinta ogni obbligazione derivante dal contratto preliminare risolto e di non aver diritto ad alcun risarcimento o indennizzo => La certificazione notarile depositata agli atti è priva dell'indicazione del contratto di preliminare tr 2127/2019 e

dell'annotamento n. 860 del 7/8/2019.

Provenienze danti causa della società esecutata:

- successione per legge del padre [redacted] registrata a San Benedetto del Tronto) trascritta a Fermo il 07/03/1959 al n. 638 reg. part. **(la certificazione notarile non indica la provenienza mediate la quale [redacted] è divenuto proprietario dei beni caduti in successione) - l' accettazione di eredità è stata trascritta al n. 1966 del 31/03/2023** (rogito Not. Marchetti del 19/9/1985 rep. 64306) contro [redacted]

[redacted] riguardante i seguenti immobili: Cupra Marittima **foglio 10 particelle 24,25,26,27,28,29,30**; nel quadro D della nota di trascrizione n. 1966/2023 è indicato. *"l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità si esonera il Conservatore dei registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito"*. Tale formalità (Tr 1966/2023) è stata indicata nella certificazione notarile integrativa.

- **divisione** a rogito Notaio Angelo Marchetti del 19/9/1985 rep. 64306 trascritta a Fermo l'08/10/1985 al n. 3281 reg. part. Si precisa che con l'atto di divisione tr 3281/1985 [redacted] si assegna, con l'aggravio dell'usufrutto legale a favore [redacted]

[redacted] fondo rustico con casa colonica in Cupra Marittima, c.da San Silvestro, descritto al foglio 10 particelle 27,30,32,33,127,128,129,130,132,161,180,181,184,185 della superficie di ha 15.35.70 . Si precisa che la particella 32 di mq 2290 con il TM del 04/4/2008 in atti dal 04/4/2008 è stata soppressa ed ha generato la particella 372 di mq 1830 e la particella 373 di mq 460; la particella 373 di mq 460 con il TM del 4/4/08 in atti dal 04/04/08 è stata soppressa ed unita alla particella 33 di mq 1610 pertanto la superficie della particella 33 passa da mq 1610 a mq 2070.

- **successione per legge in morte** [redacted] (denuncia di successione n. 32 vol. 144, registrata a San Benedetto del Tronto il 27/4/1998) trascritta a Fermo il 07/9/1999 al n. 4336 reg part. e successione integrativa (den 148 vol. 9990 Uffiico del Registro di San Benedetto del Tronto li 29/3/2018) trascritta in data 08/05/2018 al n. 2531 reg part. **- accettazione di eredità trascritta in data 20/05/2008 al n. 3254 di reg part.**(rogito Not. Lenhardy 05/5/2008 rep. 25536/7685).

- a [redacted] beni erano pervenuti in forza della citata successione in morte [redacted] trascritta a Fermo il 07/03/1959 al n. 638 reg part. **(la certificazione notarile non indica la provenienza mediate la quale [redacted] è divenuto proprietario dei beni caduti in successione) - l' accettazione di eredità è stata trascritta al n. 1966 del 31/03/2023** (per lo sviluppo si rinvia a quanto in precedenza riportato). Tale formalità (Tr 1966/2023) è stata indicata nella certificazione notarile integrativa.

- e **divisione** a rogito Notaio Angelo Marchetti del 19/9/1985 rep. 64306 trascritta a Fermo l'08/10/1985 al n. 3281 reg. part. Si precisa che con l'atto di divisione tr 3281/1985 [redacted] si assegna, con l'aggravio dell'usufrutto legale a favore [redacted]

[redacted] fondo rustico con casa colonica in Cupra Marittima descritto al foglio 10 particelle 24,25,26,28,29,31,34,35,36,37,124,125,126,131,170,172,173,178,179,187,188 della superficie di ha 18.38.30. Si precisa che la particella 25 di mq 5020 con frazionamenrto del 17/4/2008 in atti dal 17/4/2008 ha generato la particella 376 di mq 2940; la particella 34 di mq 12820 con TM del 20/5/2010 in atti dal 20/5/2010 è stata soppressa ed ha generato le particelle 405 di mq 11891 e particellqa 406 di mq 929; la particella 406 di mq 929 con il TM del 20/5/2010 in atti dal 20/5/2010 unitamente alla particella 403 hanno generato la particella 407 ente urbano di mq 5052; la particella 407 è identificata al Catasto Fabbricati con categoria D/10; la particella 36 di mq 9140 con il TM del 20/5/2010 in atti dal 20/5/2010 è stata soppressa ed ha generato la particella 402 di mq 4117, la particella 403 di mq 4123 (come indicato in precedenza la particella 403 ha generato la particella 407) e la particella 404 mq 900. La particella 124 di mq 5420 con frazionamento del 17/4/08 in atti dal 17/4/2008 ha generato la particella 375 di mq 160. La particella 378 di mq 17500 e la particeolla 380 di mq 940 con frazionamento del 17/4/08 in atti dal 17/4/08 derivano dalla particella 125 di mq 25680. La particella 126 di mq 13490 con frazionamento del 17/4/08 in atti dal 17/4/08 ha genarto la particella 385 di mq 13485 e la particella 386 di mq 5. La particella 385 di mq 13485 con TM del 17/4/08 in atti dal 17/4/08 ha generato la particella 387 di mq 13255 e la particella 388 ente urbano di mq 230; la particella 388 è identificata al Catasto Fabbricati con categoria D/10. La particella 382 di mq 480 con frazionamento del 17/4/08 in atti dal 17/4/08 deriva dall'aparticella 172 di mq 2300. La particella 173 di mq 2340 è identificato al Catasto Fabbricati con il subalterno 1 cat D/10 e subalterno 2 cat A/3. La particella 383 di mq 1230 con frazionamento del 17/4/08 in atti dal 17/4/08 deriva dalla particella 179 di mq 1710.

Precisazioni:

Per quanto concerne l'ispezione ipotecaria si precisa che il sottoscritto CTU ha meccanizzato soltanto la società esecutata (aggiornamento al 10/5/2024) ed ha verificato la corrispondenza delle particelle indicate nell'atto di divisione tr 3281/1985 con l'atto di acquisto tr 3252-3253 del 2008 e con il pignoramento. Per quanto conerne la denominazione della società esecutata indicata nel pignoramento e nelle note di trascrizioni nn. 3252 e 3253 del 2008 si rileva: nel pignoramento la stessa è indicata [redacted] nelle trascrizioni nn 3252 e 3253 del 2008 è indicato [redacted]

██████████ c'è corrispondenza per il codice fiscale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/05/2008 a firma di Not. S. Lenhardy ai nn. 25536/7685 di repertorio, trascritto il 20/05/2008 a Fermo ai nn. 3252 reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/05/2008 a firma di Not. S. Lenhardy ai nn. 25536/7685 rep di repertorio, trascritto il 20/05/2008 a Fermo ai nn. 3253 reg part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI CUPRA MARITTIMA IN DATA 12/03/2004 RISULTA: DAL PIANO REGOLATORE GENERALE, APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 18 IN DATA 28/04/2024, COME MODIFICATO CON LA VARIANTE GENERALE APPROVATA CON D.C.C. N. 28/2010, LE AREE DISTINTE AL FOGLIO 10 PARTICELLE

26,27,28,29,30,31,33,35,37,127,128,129,130,131,132,161,170,173,178,180,181,184,185,187

188,372,375,376,378,380,382,383,386,387,388,402,,404,405,407 RISULTANO

AVERE LLA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA: ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA (ART. 36 NTA). CHE NELL'AREA INSISTONO I SOTTO ELENCATI AMBITI DI TUTELA: AREE TUTELE PER LEGGE (ART. 142 C.L. LETT.C - FIUMI E CORSI D'ACQUA D.LGS 42/2004) IN PARTE; AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA (ART. 19 NTA) IN PARTE; AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI (ART. 20 NTA) IN PARTE; AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEI VERSANTI (ART. 21 NTA) IN PARTE; AMBITI DI TUTELA DELLE AREE FLORISTICHE "LECCETE TRA CUPRA MARITTIMA E RIPATRANSONE N. 83" E "S.I.C. N. 53, BOSCHI TRA CUPRA MARITTIMA E RIPATRANSONE" - (ART. 23 NTA) IN PARTE. AMBITI DI TUTELA DEI CENTRI E NUCLEI STORICI - EDIFICI E MANUFATTI STORICI (ART. 26 NTA). CHE L'EDIFICIO RICADENTE SUL MAPPAL 173 RISULTA INDIVIDUATO NEL CENSIMENTO COMUNALE DEGLI EDIFICI RURALI CON LA SCHEDA N. 91 E LO STESSO RISULTA CLASSIFICATO COME DI TIPO "B" CON RELATIVO AMBITO DI TUTELA CARTOGRAFICO. PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) DELIBERA DI CONSIGLIO REGIONALE N. 116 DEL 21/01/2004 (PUBBLICATA

**SUL SUPPLEMENTO N. 5 AL B.U.R. N. 15 DEL 13/02/2004) CONCERNENTE:
"APPROVAZIONE DEL PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO
IDROGEOLOGICO DEI BACINI DI RILIEVO REGIONALE (PAI). ARTICOLO
11 DELLA L.R. 25/05/1999 N. 13". PER LA NORMALITVA SI FA RIFERIMENTO
AGLI ALLEGATI TECNICI DELLA DELIBERA 116/2004. LE AREE NON
RISULTANO CLASSIFICATE COME AREA A RICSCHIO ESONDAZIONE NÈ
COME AREE A RISCHIO FRANA,**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **14/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE CAPANNONE AGRICOLO, rilasciata il 03/03/2000

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **34 DEL 26.10.2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI CASOLARE , rilasciata il 26/10/2009

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **12 DEL 20 APRILE 2009** .

IL COMUNE DI CUPRA MARITTIMA CON ACCESSO ATTI NON CI HA FORNITO TALE PERMESSO ELENCATO NEL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA VISIONATO E STAMPATO IN CONSERVATORIA DEL 18.04.2019 REPERTORIO 48.622 RACCOLTA N. 16.494 NOTAIO CARLO CAMPANA.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 18 IN DATA 28.04.2004 COME MODIFICATO CON LA VARIANTE GENERALE APPROVATA CON D.C.C. N. 28/2010, l'immobile ricade in zona ZONE OMOGENEA E - AGRICOLA (ART. 36 NTA) . VADASI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRECISAZIONI:

- NON SONO STATI EFFETTUATI RILIEVI PER LA DETERMINAZIONE ESATTA DEI CONFINI DI PROPRIETÀ, RAVVISABILI SOLO DALLA MAPPA E PLANIMETRIA CATASTALE;

- VISTO LO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI NON SI È POTUTO ACCEDERE AL LORO INTERNO PER ESEGUIRE IL SOPRALLUOGO PERTANTO NON SI È VERIFICATA LA CONFOMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEGLI STESSI.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VOLUMETRICHE - SOLO SOPRALLUOGHI ESTERNI (normativa di riferimento: DPR 380 / 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- PAGAMENTI CONTRIBUTO COSTRUZIONE AL COMUNE + PRATICA EDILIZIA : €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CUPRA MARITTIMA CONTRADA SAN VINCENZO SNC , FRAZIONE CONTRADA
SANT'EGIDIO - CONTRADA SAN VINCENZO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CUPRA MARITTIMA CONTRADA SAN VINCENZO SNC , frazione Contrada Sant'Egidio - Contrada San Vincenzo per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE E' FORMATO DA UN FONDO RUSTICO CON FABBRICATI E TERRENI MEGLIO ILLUSTRATI NELLE PARTICELLE CATASTALI ALLA PRESENTE VALUTAZIONE E NELLE VISURE CATASTALI ALLEGATE. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'AZIENDA AGRICOLA FORMATA DA TERRENI, FABBRICATI COLONICI IN STATO DI ABBANDONO E CAPANNONE E' IN CONDIZIONI PER LE QUALI A CAUSA DI ROVI, ERBACCE E DIFFICOLTA' DI ACCESSO ANCHE CON FUORISTRADA IL SOTTOSCRITTO NON HA POTUTO ESEGUIRE ACCERTAMENTI AL SUO INTERNO DEI FABBRICATI. PER QUANTO RIGUARDA I TERRENI SONO IN TOTALE ABBANDONO CON ERBACCE ALTE E ROVI IN PARTE NON PERCORRIBILI NEMMENO A PIEDI.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 33 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: C.da San Vincenzo , piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 33 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 171,21 Euro, indirizzo catastale: contrada San Vincenzo , piano: PT-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 33 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 163 mq, rendita 210,46 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 173 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 588,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 173 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 388 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 64,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vincenzo, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 26 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto-U, superficie 1900, reddito agrario 8,34 €, reddito dominicale 6,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 26 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc Cespug-U, superficie 3950, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 05, superficie 3070, reddito agrario 7,13 €, reddito dominicale 7,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo- 03, superficie 17310, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 29 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arb-U, superficie 2633, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 29 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto-03, superficie 167, reddito agrario

- 0,78 €, reddito dominicale 0,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 30 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Semin Arbor - 03, superficie 1400, reddito agrario 6,51 €, reddito dominicale 4,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 30 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Vigneto - 03, superficie 8040, reddito agrario 37,37 €, reddito dominicale 39,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 30 (catasto terreni), porzione C, qualita/classe Vigneto-03, superficie 1740, reddito agrario 8,09 €, reddito dominicale 8,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 31 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Pascolo-03, superficie 4690, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 31 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe vigneto-03, superficie 30, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo-05, superficie 750, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 1,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 37 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo-03, superficie 21350, reddito agrario 104,75 €, reddito dominicale 77,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 37 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto - 03, superficie 2500, reddito agrario 11,62 €, reddito dominicale 12,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor-05, superficie 5790, reddito agrario 10,47 €, reddito dominicale 10,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor-05, superficie 2420, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 4,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 129 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto-U, superficie 700, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 129 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo-05, superficie 2980, reddito agrario 6,93 €, reddito dominicale 6,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 130 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto-U, superficie 500, reddito agrario 2,19 €, reddito dominicale 1,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 130 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo- 05, superficie 3120, reddito agrario 7,25 €, reddito dominicale 7,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 131 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo-05, superficie 10967, reddito agrario 25,49 €, reddito dominicale 25,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 131 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto - U, superficie 5683, reddito agrario 24,95 €, reddito dominicale 20,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 132 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Seminativo-04, superficie 4820, reddito agrario 22,40 €, reddito dominicale 14,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 132 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Vigneto-03, superficie 1200, reddito agrario 5,58 €, reddito dominicale 5,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 161 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Seminativo-03, superficie 25520, reddito agrario 125,21 €, reddito dominicale 92,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 161 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Vigneto-03, superficie 8400, reddito agrario 39,04 €, reddito dominicale 41,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 161 (catasto terreni), porzione C, qualita/classe Vigneto-03, superficie 5310, reddito agrario 24,68 €, reddito dominicale 26,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 161 (catasto terreni), porzione D, qualita/classe Seminativo-03, superficie 250, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 170 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Seminativo-05, superficie 9170, reddito agrario 21,31 €, reddito dominicale 21,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 170 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Vigneto-03, superficie 730, reddito agrario 3,39 €, reddito dominicale 3,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo-05, superficie 4840, reddito agrario 11,25 €, reddito dominicale 11,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 10 particella 180 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto-U, superficie 100, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 10 particella 180 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc Cespug-U, superficie 65020, reddito agrario 13,43 €, reddito dominicale 16,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 181 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Pascolo-03, superficie 670, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 181 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Vigneto-03, superficie 570, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 2,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 184 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo arb-U, superficie 200, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 184 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo-05, superficie 940, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 2,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 185 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Seminativo-05, superficie 3890, reddito agrario 9,04 €, reddito dominicale 9,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 185 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Vigneto-03, superficie 2710, reddito agrario 12,60 €, reddito dominicale 13,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 185 (catasto terreni), porzione C, qualita/classe Vigneto-03, superficie 310, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 1,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe seminativo-05, superficie 7760, reddito agrario 18,03 €, reddito dominicale 18,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug-U, superficie 11190, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 2,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo-03, superficie 1830, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 375 (catasto terreni), qualita/classe Sem Irr Arb - 03, superficie 160, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe seminativo-03, superficie 2940, reddito agrario 14,42 €, reddito dominicale 10,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 378 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Bosco Ceduo-U, superficie 16427, reddito agrario 5,09 €, reddito dominicale 9,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 378 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo-03, superficie 1073, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 380 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo-05, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 380 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto-U, superficie 559, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 380 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe Bosco Ceduo-U, superficie 379, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo-04, superficie 480, reddito agrario 2,23 €, reddito dominicale 1,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug - U, superficie 1230, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 386 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto-U, superficie 5, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 387 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto-U, superficie 13255, reddito agrario 58,19 €, reddito dominicale 47,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 402 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto-03, superficie 4117, reddito agrario 19,14 €, reddito dominicale 20,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 404 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto-03, superficie 900, reddito agrario 4,18 €, reddito dominicale 4,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 405 (catasto terreni), qualita/classe seminativo-05, superficie 11891, reddito agrario 27,64 €, reddito dominicale 27,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
nel titolo di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (tr 1028/2023) la superficie indicata per la particella 405 è mq 11809
- foglio 10 particella 407 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.920,00 Euro, indirizzo catastale:

Contrada San Silvestro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Nella nota di trascrizione (tr 1028/2023) del pignoramento la natura indicata per la particella 407 è "X"



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 NESSUNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA .





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

BENE E' FORMATO DA UN FONDO RUSTICO CON FABBRICATI E TERRENI MEGLIO ILLUSTRATI NELLE PARTICELLE CATASTALI ALLA PRESENTE VALUTAZIONE E NELLE VISURE CATASTALI ALLEGATE. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'AZIENDA AGRICOLA FORMATA DA TERRENI, FABBRICATI COLONICI IN STATO DI ABBANDONO E CAPANNONE E' IN CONDIZIONI PER LE QUALI A CAUSA DI ROVI, ERBACCE E DIFFICOLTA' DI ACCESSO ANCHE CON FUORISTRADA IL SOTTOSCRITTO NON HA POTUTO ESEGUIRE ACCERTAMENTI AL SUO INTERNO DEI FABBRICATI. PER QUANTO RIGUARDA I TERRENI SONO IN TOTALE ABBANDONO CON ERBACCE ALTE E ROVI IN PARTE NON PERCORRIBILI NEMMENO A PIEDI. IL FONDO RUSTICO E' FORMATO DA INGENTI TERRENI IN STATO DI ABBANDONO CON SOVRASTANTI FABBRICATI; IL PRIMO DISTINTO ALLA PARTICELLA 388 DESTINATO A RICOVERO ANIMALI E FIENILE. IL SECONDO DISTINTO NELLA PARTICELLA 407 DESTINATO A PREVOLIERA E VOLIERA OLTRE SERVIZI ACCESSORI. IL TERZO DISTINTO ALLA PARTICELLA 173 SI SVILUPPA SU DUE LIVELLI FUORI TERRA (TERRA, PRIMO E SOTTOTETTO) DESTINATO A RIPOSTIGLI, RIMESSA, MAGAZZINO, ED ABITAZIONE AL PIANO PRIMO, W.C. ALTRO FABBRICATO E' DISTINTO ALLA PARTICELLA 33 FORMATO DA RIMESSA, MAGAZZINO, RIPOSTIGLI, CUCINA CON VASCA ACCUMULO, IL FABBRICATO ALLA PART. 33 SI SVILUPPA SU DUE LIVELLI FUORI TERRA, IN MURATURA PORTANTE E C.A. COME IL PRECEDENTE. VI E' ANCHE UN FIENILE IN STRUTTURA LEGGERA. DA SOPRALLUOGO ESEGUITO SOLO ESTERNAMENTE NEI FABBRICATI IN QUANTO NON ACCESSIBILI AL SUO INTERNO VISTE LE CONDIZIONI DI ABBONDANO E PRESENZA DI ANIMALI, SI E' NOTATO CHE VI SONO RISPETTO AI PROGETTI RILASCIATI DELLE DIFFORMITA' ANCHE VOLUMETRICHE DA SANARE. IL FONDO RUSTICO VIENE MESSO IN VENDITA IN UNICO LOTTO PER LA SERVITU' - STADA DI ACCESSO PRESENTE E PER LA NON FACILE IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI DELLE SINGOLE PARTICELLE

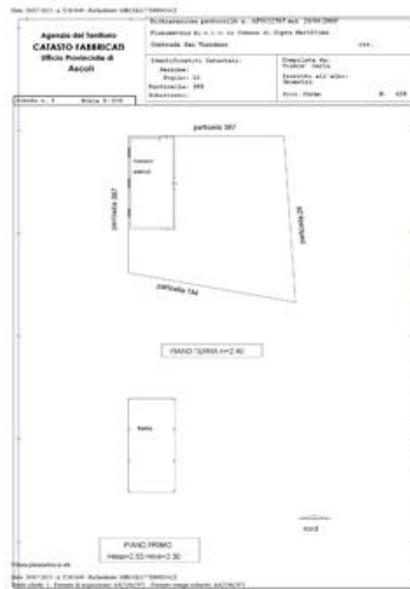


CONSISTENZA:

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: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LO SCOPO DI QUESTA STIMA È ACCERTARE LA CAPACITÀ DEL BENE IN OGGETTO DI ESSERE DIRETTAMENTE SCAMBIATO PER L'UTILITÀ CHE PUÒ DISPIEGARE.

IN PARTICOLARE SI TRATTA DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UNA EVENTUALE COMPRAVENDITA ATTRAVERSO L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO SIMILE IN ZONA.

IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI ADOTTARE IL METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO CHE, COME NOTO, CONSENTE AL PERITO DI FORMULARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO MEDIANTE IL PARAGONE CON ALTRI IMMOBILI DI TIPO SIMILI IN ZONA, AVENTI LE STESSE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DI POSIZIONE, DI SITO, DI LOCAZIONE, ECC.

DA RECENTI INDAGINI ESEGUITE IN ZONA RISULTA CHE IL PARAMETRO PIÙ USATO È IL METRO QUADRO. TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO SULLA SCORTA DI QUANTO ESAMINATO E VERIFICATO ATTRAVERSO ATTENTE MISURAZIONI, SI RITIENE CHE:

STIMA SINTETICA:

MQ CATASTALI TERRENI : 269.047 X € / MQ 2,00 = € 538.094,00

MQ CATASTALI FABBRICATI AD USO ABITAZIONE E PERTINENZE :

MQ 456 X € / MQ 500,00 = € 228.000,00

ALTRI FABBRICATI CAT. CATASTALE D /10 : A CORPO € 150.000,00

TOTALE € 538.094,00 + € 228.000,00 + € 150.000,00 = € 916.094,00

**IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO
STATO ATTUALE E NELLE CONDIZIONI IN CUI SI TROVA
AMMONTA A COMPLESSIVI EURO 900.000,00
(EURONOVECENTOMILA/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **900.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 900.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 900.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**LO SCOPO DI QUESTA STIMA È ACCERTARE LA CAPACITÀ
DEL BENE IN OGGETTO DI ESSERE DIRETTAMENTE
SCAMBIATO PER L'UTILITÀ CHE PUÒ DISPIEGARE.**

**IN PARTICOLARE SI TRATTA DI DETERMINARE IL VALORE DI
MERCATO DI UNA EVENTUALE COMPRAVENDITA
ATTRAVERSO L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIÙ PROBABILE
VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO SIMILE IN ZONA.**

**IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI ADOTTARE IL METODO DI
STIMA SINTETICO-COMPARATIVO CHE, COME NOTO,
CONSENTE AL PERITO DI FORMULARE IL PIÙ PROBABILE
VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO MEDIANTE IL
PARAGONE CON ALTRI IMMOBILI DI TIPO SIMILI IN ZONA,**

AVENTI LE STESSE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DI POSIZIONE, DI SITO, DI LOCAZIONE, ECC.

DA RECENTI INDAGINI ESEGUITE IN ZONA RISULTA CHE IL PARAMETRO PIÙ USATO È IL METRO QUADRO. TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO SULLA SCORTA DI QUANTO ESAMINATO E VERIFICATO ATTRAVERSO ATTENTE MISURAZIONI, SI RITIENE CHE:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate uffici Fermo e San Benedetto del Tronto, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Cupra Marittima , agenzie: Locali , ed inoltre: Annunci Immobiliari

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	900.000,00	900.000,00
				900.000,00 €	900.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE A CAUSA DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO STRADA ALL'INTERNO DEL FONDO E NELLA CONSEGUENTE POI IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI FRA PARTICELLE OLTRE AD AVERE UN CANCELLO PER L'INGRESSO AL FONDO PER IL QUALE NEL VECCHIO ATTO E' RIPORTATA SERVITU'.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 885.000,00**

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: **€. 885.000,00**

data 20/05/2024

il tecnico incaricato
Gianluca Marcotulli