



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GENTILI MARCO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA LUCIA ROCCHI

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonio Caporaletti

CF:CPRNTN60L08C770D

con studio in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) VIA PONTIDA 6

telefono: 3482284324

email: antoniocaporaletti@libero.it

PEC: antonio.caporaletti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BELMONTE PICENO CASTELLARSO ETE, frazione SP BELMONTE P. - GROTTAZZOLINA, della superficie commerciale di **39.565,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 12080, reddito agrario 68,63 €, reddito dominicale 46,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 5 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6130, reddito agrario 34,82 €, reddito dominicale 23,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 5 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 5 particella 91 (catasto terreni), superficie 1900, reddito agrario 10,79 €, reddito dominicale 7,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 5 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6635, reddito agrario 37,69 €, reddito dominicale 25,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 5 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5158, reddito agrario 30,63 €, reddito dominicale 23,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 6 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5410, reddito agrario 30,73 €, reddito dominicale 20,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 6 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2250, reddito agrario 10,46 €, reddito dominicale 6,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DATO OSCURATO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39.565,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **79.130,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **79.130,00**
Data della valutazione: **22/11/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15, stipulato il 10/11/2016, con scadenza il 10/11/2031, registrato il 19/05/2017 a Fermo ai nn. 942 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 300,00 ANNUI.
le particelle 111 e 114 sono state identificate erroneamente nel Foglio 5, mentre facenti parte del Foglio 6.

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 24/03/2011 a firma di NOTAIO CHESSA PAOLO ai nn. 208244/2766767 di repertorio, registrata il 29/03/2011 a FERMO ai nn. 2467/497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 1.240.000,00.

Importo capitale: € 620.000,00.

Durata ipoteca: 9 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/07/2020 a firma di UNEP TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 832 di repertorio, trascritta il 23/09/2020 a FERMO ai nn. 5979/4314, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 04/11/1993 a firma di NOTAIO IACOPINI ADRIANO ai nn. 82548 di repertorio, trascritto il 11/11/1993 a FERMO ai nn. 6665/4799

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 17/97, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI STRADA PRIVATA, presentata il 18/10/1997 con il n. 16 di protocollo, rilasciata il 06/12/1997 con il n. 17 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BELMONTE PICENO CASTELLARSO ETE, FRAZIONE SP BELMONTE P. -
GROTTAZZOLINA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BELMONTE PICENO CASTELLARSO ETE, frazione SP BELMONTE P. - GROTTAZZOLINA, della superficie commerciale di **39.565,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 12080, reddito agrario 68,63 €, reddito dominicale 46,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 5 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6130, reddito agrario 34,82 €, reddito dominicale 23,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 5 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 5 particella 91 (catasto terreni), superficie 1900, reddito agrario 10,79 €, reddito dominicale 7,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 5 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6635, reddito agrario 37,69 €, reddito dominicale 25,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 5 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5158, reddito agrario 30,63 €, reddito dominicale 23,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 6 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5410, reddito agrario 30,73 €, reddito dominicale 20,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: DATO OSCURATO
- foglio 6 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2250, reddito agrario 10,46 €, reddito dominicale 6,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DATO OSCURATO

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 BELMONTE PICENO). Il traffico nella zona è scorrevole.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO	39.565,00	x	100 %	=	39.565,00
Totale:	39.565,00				39.565,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39.565,00 x 2,00 = **79.130,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.130,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.130,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di BELMONTE PICENO, agenzie: EFFECASA IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: CONOSCENZA DIRETTA MERCATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	39.565,00	0,00	79.130,00	79.130,00
				79.130,00 €	79.130,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.130,00**

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: **€. 79.130,00**

data 22/11/2023

il tecnico incaricato
Antonio Caporaletti