



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 109/2022

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Daniela Scarpone**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

email: [danielascarpone@yahoo.it](mailto:danielascarpone@yahoo.it)

PEC: [daniela.scarpone@archiworldpec.it](mailto:daniela.scarpone@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Due accessori colonici a FERMO via Galileo Galilei, della superficie commerciale di **183,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno presenta un difficile accesso dovuto sia alla morfologia con notevole pendenza senza una strada, sia alla presenza di notevole vegetazione in quanto attualmente i luoghi sono in stato di abbandono.

Trattasi di due immobili il primo su due piani e il secondo su un unico livello.

#### Accessorio colonico due livelli sub 2

Fabbricato ad uso deposito posto su due livelli, con piano interrato ad uso cantina con struttura in cemento armato.

#### Accessorio colonico su un livello sub 3

Trattasi di fabbricato ad uso deposito posto su un solo piano che presenta una struttura prevalentemente prefabbricata e copertura in lamiera metallica.

#### Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 1009 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 120 mq, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via Galileo Galilei ., piano: Seminterrato-Terra., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Ex particella 956 sub 2.
- foglio 79 particella 1009 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 51,00 Euro, indirizzo catastale: Via Galileo Galilei ., piano: Terra., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Entrambi i sub 2 e sub 3 confinano : a nord con part. 955 e 985, ad est con part. 935, ad ovest part. 769, a sud part. 611.  
Ex part. 956 sub 3.
- foglio 79 particella 1009 (catasto fabbricati), consistenza 4050 mq, indirizzo catastale: via Galileo Galilei  
Corte comune ai sub 2 e 3

**B** terreno agricolo a FERMO via Galileo Galilei, della superficie commerciale di **1.115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno localizzato in adiacenza ad un fosso su un versante collinare molto scosceso con difficoltà di accesso.

Attualmente non è coltivato, ed è coperto da vegetazione.



Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 611 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl 5, superficie 1115, reddito agrario 5,18 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confini: a nord part.1009, a est part. 85, a sud fosso San Leonardo, a ovest part. 773.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 1.298,26 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 29.139,20            |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 29.139,20            |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 23/05/2025              |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 08/04/2025 con il custode e alla presenza del fratello dell'esecutato.

Il terreno si presenta di difficile accesso dovuto sia alla morfologia con notevole pendenza che alla presenza di notevole vegetazione, pertanto la stima è stata strutturata sui rilievi degli immobili della pratica di condono edilizio.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli immobili inseriti nel pignoramento risultano al foglio 79 particella 956 sub 2(ora 1009 sub 2) e sub 3(ora 1009 sub 3) e particella 611 al catasto terreni.

La particella 956 sub. 2 è stata trasformata in 1009 sub. 2 con variazione catastale del 11-11-2010 pratica n. AP0268883 in atti dal 11/11/2010 Bonifica Identificativo Catastale ( n. 12288.1/2010) per allineamento mappe.

La particella 956 sub. 3 è stata trasformata in 1009 sub. 3 con variazione catastale del 21/03/2016 pratica n. AP028296 in atti dal 21/03/2016 Aggiornamento planimetrico ( n. 9495.1/2016).

### 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 **legale**, registrata il 26/05/2005 a Vicenza ai nn. 214/2005, iscritta il 06/06/2005 a Fermo ai nn. 1166, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pubblico ufficiale .

Importo ipoteca: 65.630,10.

Importo capitale: 32.815,05

ipoteca **giudiziale**, registrata il 06/07/2010 a Vicenza ai nn. 2041/2010, iscritta il 08/07/2010 a Fermo ai nn. 1348, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale di Vicenza.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 23.612,88.

La formalità è riferita solamente a foglio 79 part. 956 sub. 2 e sub.3, part 611 terreni.

Iscrizione in estensione rispetto all'ipoteca giudiziale iscritta in data 07-07-2010 presso l'Ufficio territoriale di Vicenza n. 102628.

ipoteca **giudiziale**, registrata il 05/10/2021 ai nn. rep.3152/12421, iscritta il 06/10/2021 a Fermo ai nn. 990, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 946.726,66.

Importo capitale: 473.363,33

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

pignoramento, registrata il 10/08/2022 a Fermo ai nn. rep. 1433, trascritta il 23/09/2022 a Fermo ai nn. 6170, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pubblico ufficiale UNEP di Fermo.

La formalità è riferita solamente a foglio 79 particella 956 sub 2 e sub 3, particella 1009 sub. 2 e sub. 3, particella terreni 611.

### 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, con atto stipulato il 26/06/1984 a firma di notaio Cicconi Luigi ai nn. rep.113246/6746 di repertorio, trascritto il 03/07/1984 a Fermo ai nn. 2795

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 5, per lavori di realizzazione di accessorio colonico su due piani , rilasciata il 29/03/2011 con il n. 05/2011 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) L 724/1994 N. A2/ 2011, per lavori di realizzazione di un accessorio colonico su un piano , presentata il 07/03/1995 con il n. prot. 6418 di protocollo, rilasciata il 29/03/2011 con il n. A/2/2011 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona AGR\_3 Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico ambientale art. 56 NTA.

La zona ricade all'interno del Rischio Molto Elevato Frana (R4-P3), rischio archeologico art. 34 NTA, Ambito di tutela dei Versanti art. 30 NTA, vincolo Idrogeologico, vicino al fossato ambito di tutela dei corsi d'acqua.

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: vedi relazione allegata**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: vedi relazione allegata**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: vedi relazione allegata**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: conforme**

**BENI IN FERMO VIA GALILEO GALILEI  
DUE ACCESSORI COLONICI**



## DI CUI AL PUNTO A

**Due accessori colonici** a FERMO via Galileo Galilei, della superficie commerciale di **183,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno presenta un difficile accesso dovuto sia alla morfologia con notevole pendenza senza una strada, sia alla presenza di notevole vegetazione in quanto attualmente i luoghi sono in stato di abbandono.

Trattasi di due immobili il primo su due piani e il secondo su un unico livello.

**Accessorio colonico due livelli sub 2**

Fabbricato ad uso deposito posto su due livelli, con piano interrato ad uso cantina con struttura in cemento armato.

**Accessorio colonico su un livello sub 3**

Trattasi di fabbricato ad uso deposito posto su un solo piano che presenta una struttura prevalentemente prefabbricata e copertura in lamiera metallica.

## Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 1009 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 120 mq, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via Galileo Galilei ., piano: Seminterrato-Terra., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Ex particella 956 sub 2.
- foglio 79 particella 1009 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 51,00 Euro, indirizzo catastale: Via Galileo Galilei. , piano: Terra., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Entrambi i sub 2 e sub 3 confinano : a nord con part. 955 e 985, ad est con part. 935, ad ovest part. 769, a sud part. 611.  
Ex part. 956 sub 3.
- foglio 79 particella 1009 (catasto fabbricati), consistenza 4050 mq, indirizzo catastale: via Galileo Galilei  
Corte comune ai sub 2 e 3

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno presenta un difficile accesso dovuto sia alla morfologia con notevole pendenza senza una strada, sia alla presenza di notevole vegetazione in quanto attualmente i luoghi sono in stato di abbandono.

Non è stato quindi possibile accedere agli immobili.

La stima è stata comunque effettuata in base alla documentazione e al rilievo allegato alle due concessioni edilizie in sanatoria rilasciate nel 2011.

Trattasi di due immobili il primo su due piani e il secondo su un unico livello con corte annessa alla particella 1009.



L'area di pertinenza non è raggiungibile con automezzi in quanto non è presente una strada di accesso.

#### Accessorio colonico due livelli sub 2

Fabbricato ad uso deposito posto su due livelli, con piano interrato ad uso cantina con struttura in cemento armato.

La superficie fuori terra ha struttura prevalentemente prefabbricata e copertura in lamiera metallica

La superficie fuori terra è di mq 90.24 lordi e mq 85.97 utili

La superficie interrata è di mq 42.06 lordi e mq 32.93 netti.

Il piano interrato presenta un'altezza di ml 2.38

Il piano terra presenta corpi di altezza diversa: il primo corpo di altezza circa ml da 6.02 a 6.34, il secondo corpo di altezza circa ml da 3.23 a 3.52, il terzo corpo di altezza circa ml da 3.40 a 3.74, il quarto corpo di altezza circa ml da 2.79 a 3.57.

#### Accessorio colonico su un livello sub 3

Trattasi di fabbricato ad uso deposito posto su un solo piano che presenta una struttura prevalentemente prefabbricata e copertura in lamiera metallica.

La superficie è di mq 50.96 lordi e mq 49.83 utili.

Altezza circa ml da 2.94 a 3.50.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| ACCESSORIO SU DUE PIANI piano terra mq         | 90,24         | x | 100 %  | = | 90,24         |
| ACCESSORIO SU DUE PIANI piano interrato mq     | 42,06         | x | 100 %  | = | 42,06         |
| ACCESSORIO COLONICO SU UN PIANO piano terra mq | 50,96         | x | 100 %  | = | 50,96         |
| <b>Totale:</b>                                 | <b>183,26</b> |   |        |   | <b>183,26</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un possibile prezzo di mercato pari a quanto sottoindicato.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 183,26 x 150,00 = 27.489,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 27.489,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.489,00

BENI IN FERMO VIA GALILEO GALILEI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a FERMO via Galileo Galilei, della superficie commerciale di **1.115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno localizzato in adiacenza ad un fosso su un versante collinare molto scosceso con difficoltà di accesso.

Attualmente non è coltivato, ed è coperto da vegetazione.

## Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 611 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl 5, superficie 1115, reddito agrario 5,18 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confini: a nord part.1009, a est part. 85, a sud fosso San Leonardo, a ovest part. 773.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno localizzato in adiacenza ad un fosso su un versante collinare molto scosceso con difficoltà di accesso.

Attualmente non è coltivato, ed è pieno di vegetazione.

Per la stima ci si è basati sui dati catastali.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione        | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|--------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| superficie terreno | 1.115,00    | x | 100 %  | = | 1.115,00    |



|                |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Totale:</b> | <b>1.115,00</b> | <b>1.115,00</b> |
|----------------|-----------------|-----------------|

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata in base ai mq catastali e ai valori agricoli medi,

Per la stima ci si è basati sui dati catastali.

Superficie catastale mq 1115.

Il valore finale è a corpo ed è sotto specificato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.115,00 x 1,48 = **1.650,20**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.650,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.650,20**

**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 Fermo, 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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|



|   |                           |          |      |                    |                    |
|---|---------------------------|----------|------|--------------------|--------------------|
| A | Due accessori<br>colonici | 183,26   | 0,00 | 27.489,00          | 27.489,00          |
| B | terreno<br>agricolo       | 1.115,00 | 0,00 | 1.650,20           | 1.650,20           |
|   |                           |          |      | <b>29.139,20 €</b> | <b>29.139,20 €</b> |

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: **€. 29.139,20**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.139,20**

data 23/05/2025

il tecnico incaricato  
Daniela Scarpone

