
TRIBUNALE DI FERMO

SEZIONE E.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farano Dora, nell'Esecuzione Immobiliare n° 176/2018 del R.G.E. promossa da

XXX

XXX

XXX

contro

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX



Alla c.a. G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano

Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Farano Dora

Via Fiorini n°1, - 60019 Senigallia, Ancona Tel. 348/0845140

Email: d.farano@gmail.com

Pec: dora.farano@ingpec.eu

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
LOTTO DI VENDITA 1.....	5
LOTTO DI VENDITA 2.....	16
LOTTO DI VENDITA 3.....	22
LOTTO DI VENDITA 4.....	27
LOTTO DI VENDITA 5.....	38
Conclusioni	43

ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Regolarità art. 567
- ALLEGATO 2: Stato Civile e di Matrimonio
- ALLEGATO 3: Catasto Immobili di Ortezzano
- ALLEGATO 4: Catasto Immobili di Fermo
- ALLEGATO 5: Urbanistica e CDU Immobili di Ortezzano
- ALLEGATO 6: Urbanistica e CDU Immobili di Fermo
- ALLEGATO 7: Elenco Lotti
- ALLEGATO 8: Conservatoria Immobili di Ortezzano
- ALLEGATO 9: Conservatoria Immobili di Fermo
- ALLEGATO 10: Rilievo Fotografico
- ALLEGATO 11: Contratto di Locazione
- ALLEGATO 12: Avvisi alle Parti



Dora Farano

INCARICO

Con udienza del 28/11/2024, la sottoscritta Ing. Dora Farano, con studio in Via Fiorini n°1 - 60019 - Senigallia (AN), email d.farano@gmail.com, PEC dora.farano@ingpec.eu, Tel. 348 08 45 140, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con deposito telematico del giuramento presso il Tribunale di Ancona.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti n°25 beni immobili, suddivisi in n°5 lotti di seguito riassunti:

Lotto N° 1 – Capannone con adiacente palazzina a destinazione residenziale e terreni limitrofi ubicati ad Ortezzano, Contrada Tre Cannelle 9 (FM) – Foglio 5 Particelle 424, 426, 427, 429, 470, 473 e 474. Gli immobili risultano occupati a seguito di regolare Contratto di Locazione che scadrà il 12/07/2034, rinnovabile tacitamente di quadriennio in quadriennio.

Lotto N° 2 - Fondo ubicato a Ortezzano, Contrada Tre Cannelle (FM) di 13.260 mq sul quale insiste un impianto fotovoltaico non oggetto di pignoramento – Foglio 5 Particella 478. Diritto di superficie intestato a terzi, non oggetto di pignoramento.

Lotto N° 3 - Fondo ubicato a Ortezzano, Contrada Tre Cannelle (FM) di 9.150 mq sul quale insiste un impianto fotovoltaico non oggetto di pignoramento – Foglio 2 Particelle 319 e 340. Diritto di superficie intestato a terzi, non oggetto di pignoramento.

Lotto N° 4 - Fondo edificabile costituito da particelle non limitrofe ubicato a Fermo, Contrada Molini di Valtenna (FM) di 1.310 mq –Foglio 40 Particella 52, 28 e 30. La palazzina che vi insisteva, che corrispondeva al mappale 52, è stata abbattuta a seguito di Permesso a Costruire del 10/07/2009, “Realizzazione di Edificio Residenziale commerciale previa demolizione dell’edificio esistente Ex Consorzio Agrario”. Il Permesso a Costruire è stato revocato il 4/10/2012. Ad oggi vi è il terreno libero e incolto. La particella 52 risulta interclusa poiché non è stata la particella 29, che costituiva l’ente urbano dell’Ex Consorzio Agrario.

Lotto N° 5 – Locale deposito posto al piano interrato di 14 mq ubicato a Fermo (FM) Via Adriatica 2C –Foglio 23 Particella 526 sub 37.

Di seguito uno schema grafico riassuntivo dei beni compresi in ciascun lotto.

ORTEZZANO -

n°beni

LOTTO 1 CAPANNONE e PALAZZINA RESIDENZIALE, Contrada Tre Cannelle n°9, ORTEZZANO	1	Foglio 5 Particella 424 sub 2	magazzino	561 mq
	2	Foglio 5 Particella 424 sub 1	corte esterna	1.170 mq
	3	Foglio 5 Particella 424 sub 3	lastrico solare	609 mq
	4	Foglio 5 Particella 424 sub 4	FV di azienda agricola	
	5	Foglio 5 Particella 426 sub 1	magazzino	230 mq
	6	Foglio 5 Particella 426 sub 2	appartamento civile	176 mq
	7	Foglio 5 Particella 426 sub 3	appartamento civile	175 mq
	8	Foglio 5 Particella 426 sub 4	corte esterna	2.410 mq
	9	Foglio 5 Particella 426 sub 5	appartamento civile	70 mq
	10	Foglio 5 Particella 426 sub 6	magazzino	46 mq
	11	Foglio 5 Particella 473	terreno	1680 mq
	12	Foglio 5 Particella 427	terreno	860 mq
	13	Foglio 5 Particella 429	terreno	130 mq
	14	Foglio 5 Particella 474	terreno	200 mq
	15	Foglio 5 Particella 470	terreno	1380 mq

LOTTO 2 , TERRENO FV Ortezzano, Contrada Tre Cannelle	16	Foglio 5 Particella 478	D/1 OPIFICIO	13.260 mq
--	----	-------------------------	--------------	-----------

LOTTO 3 , TERRENO FV Ortezzano, Contrada Tre Cannelle	17	Foglio 2 Particella 319 sub 2	D/1 OPIFICIO	400 mq
	18	Foglio 2 Particella 319 sub 3	D/1 OPIFICIO	
	19	Foglio 2 Particella 340	D/1 OPIFICIO	8.750 mq

FERMO -

LOTTO 4 , TERRENO EDIFICABILE, Contrada Molini di Valtenna, FERMO	20	Foglio 40 Particella 52 SUB 2	D/1 OPIFICIO	340 mq
	21	Foglio 40 Particella 52 SUB 1	appartamento civile	
	22	Foglio 40 Particella 52 SUB 3	appartamento economico	
	23	Foglio 40 Particella 28	terreno SEMINATIVO	180 mq
	24	Foglio 40 Particella 30	terreno SEMINATIVO	790 mq

LOTTO 5 , DEPOSITO, Via Adriatica 2C, FERMO	25	Foglio 23 Particella 526 sub 37	C/2 Locale Deposito	14 mq
--	----	---------------------------------	---------------------	-------

Per il corretto inquadramento dei terreni si rinvia alla visione dei Certificati di Destinazione Urbanistica riportati in allegato n° 5 e n°6.

LOTTO DI VENDITA 1

- **BENE n.1: Locale deposito ad uso laboratorio posto al Piano Terra con zona uffici posta al Piano Primo, consistenza 561 mq, Contrada Tre Cannelle n°9 di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 424 subalterno 2)
- **BENE n.2: Corte esterna di 1.170 mq, Contrada Tre Cannelle n°9 di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 424 subalterno 1)
- **BENE n.3: Lastrico solare di 609 mq, Piano Secondo, Contrada Tre Cannelle n°9 di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 424 subalterno 3)
- **BENE n.4: Sopraelevazione con funzione produttiva connessa all'attività agricola, Piano Secondo, Contrada Tre Cannelle n°9 di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 424 subalterno 4)
- **BENE n.5: Locale deposito, consistenza 230 mq, Piano interrato e Piano Terra, Contrada Tre Cannelle n°9 di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 426 subalterno 1)
- **BENE n.6: Appartamento Civile abitazione posto al P1 e P3, superficie complessiva 176 mq, Contrada Tre Cannelle n°9 di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 426 subalterno 2)
- **BENE n.7: Appartamento Civile abitazione posto al Piano Secondo, superficie complessiva 175 mq, Contrada Tre Cannelle n°9 di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 426 subalterno 3)
- **BENE n.8: Corte esterna di 2.410 mq, Contrada Tre Cannelle n°9 di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 426 subalterno 4)
- **BENE n.9: Appartamento Civile abitazione posto al Piano Terra, superficie complessiva 70 mq, Contrada Tre Cannelle n°9 di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 426 subalterno 5)
- **BENE n.10: Locale deposito, consistenza 46 mq, Piano Terra, Contrada Tre Cannelle n°9 di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 426 subalterno 6)
- **BENE n.11: Terreno a seminativo arborato di 1.680 mq, Contrada Tre Cannelle di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 473)
- **BENE n.12: Terreno a seminativo di 860 mq, Contrada Tre Cannelle di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 427)
- **BENE n.13: Terreno a seminativo di 130 mq, Contrada Tre Cannelle di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 429)

- **BENE n.14: Terreno a seminativo arborato di 200 mq, Contrada Tre Cannelle di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 474)
- **BENE n.15: Terreno a seminativo irriguo arborato di 1.380 mq, Contrada Tre Cannelle di Ortezzano (FM)**
(foglio 5 particella 470)

DESCRIZIONE

Tutti i beni del Lotto n°1 risultano occupati a seguito di regolare Contratto di Locazione che scadrà il 12/07/2034, rinnovabile tacitamente di quadriennio in quadriennio.

Trattasi di capannone ad uso laboratorio corrispondente alla particella 424 del Foglio 5 con adiacente palazzina a destinazione civile abitazione con corte esterna corrispondente alla particella 426 del Foglio 5, unitamente alle particelle di terreno che lambiscono la corte a servizio comune di entrambi i fabbricati.

I fabbricati devono essere venduti congiuntamente poiché hanno la porzione di corte compresa tra i due fabbricati a servizio di entrambi e risulterebbe antieconomico ai fini della procedura vendere i beni separatamente, poiché andrebbero iscritte delle servitù.

Il capannone è costituito da un magazzino di 561 mq posto al piano terra ed una zona uffici posta al piano primo, Vi è un lastrico solare occupato da un impianto fotovoltaico non di proprietà e non oggetto di pignoramento, con contratto di locazione.

Il capannone è stato realizzato intorno al 1993, gli impianti sono funzionanti ma non vi sono certificazioni.

La palazzina residenziale è composta da n°3 appartamenti di tipo civile, appartamento al piano terra di 70 mq, piano primo e terzo di 176 mq e piano secondo di 175 mq, con magazzini posti al piano terra e seminterrato. Vi è un'ampia corte esterna in comunicazione con il capannone ad uso laboratorio posto in adiacenza.

Il possesso dell'intero Lotto 1 è in capo alla società agricola xxx & C che ha stipulato un regolare contratto di locazione valido fino al 12 luglio 2034.

I primi quattro beni afferiscono ad un capannone ad uso laboratorio con zona uffici al piano primo e lastrico solare sul quale vi è installato un impianto fotovoltaico non di proprietà.

Il laboratorio, in condizioni discrete di manutenzione, è realizzato con struttura prefabbricata in calcestruzzo precompresso, pavimento industriale al quarzo, finestre a nastro. E' presente una zona uffici, posta al piano primo, con possibilità di accesso sia dall'interno del laboratorio che dall'esterno del fabbricato. La zona uffici è pavimentata con gres porcellanato, infissi in alluminio preverniciato, pareti tinteggiate di colore bianco.

I beni dal n°5 al n°10 fanno riferimento ad una palazzina a destinazione residenziale, che comprende al suo interno tre appartamenti e due magazzini. L'appartamento posto al piano primo di consistenza 176 mq comprende anche la soffitta al grezzo posta al piano terzo sottotetto. L'appartamento al piano secondo ha una consistenza di 175 mq, mentre l'appartamento posto al piano terra è di 70 mq, poiché al medesimo piano vi sono i magazzini. Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con l'esterno in parte tinteggiato, in parte con mattoni faccia a vista. La copertura è a falde inclinate ricoperto da un manto di tegole portoghesi, i pavimenti interni sono in parte in gres porcellanato e in parte in parquet; le persiane sono in legno,

i radiatori in alluminio, gli impianti sono di tipo civile con sanitari in ceramica.

Completano il lotto le particelle di terreno limitrofe, che non possono essere vendute separatamente poiché costituiscono pertinenza dei due sopraccitati fabbricati: il capannone e la palazzina residenziale. I terreni compresi nel lotto 1 hanno una superficie complessiva di 4.250 mq e sono catastalmente classificati come terreni seminativi e come seminativi irrigui arborati.

Gli edifici oggetto di stima sono ubicati in aperta campagna, inserita in zona E, ossia di tipo agricolo, all'interno delle NTA del PRG del Comune di Ortezzano.

Si riporta di seguito la polilinea rossa sull'estratto di mappa per definire i beni compresi nel Lotto 1.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

Tutti e 15 i beni che compongono il Lotto n°1 sono di proprietà di:

- **XXX** nato a [REDACTED]
 - **XXX** sede in [REDACTED]
- (Allegato n°11).

CONFINI

Il Lotto n°1 confina a ovest e a nord con la particella 478 del Foglio 5, corrispondente al Lotto n°2; il Lotto n°1

confina ad est con la particella 340 del Foglio 2, corrispondente al Lotto n°3, e confina a sud con la strada comunale.

CONSISTENZA

Bene	Destinazione	Classificazione Catastale	Superficie Lorda	Piano
1	Magazzino	C/2	561 mq	PT e P1
2	Corte esterna	Ente Urbano	1.170 mq	PT
3	Lastrico solare	F/5	609 mq	P2
4	Lastrico solare	D/10		P2
5	Magazzino	C/2	230 mq	S1 e PT
6	Appartamento	A/2	176 mq	P1 e P3
7	Appartamento	A/2	175 mq	P2
8	Corte esterna	Ente Urbano	2.419 mq	PT
9	Appartamento	A/2	70 mq	PT
10	Magazzino	C/2	46 mq	PT
11	Terreno	Seminativo Arborato	1.680 mq	PT
12	Terreno	Seminativo	860 mq	PT
13	Terreno	Seminativo	130 mq	PT
14	Terreno	Seminativo Arborato	200 mq	PT
15	Terreno	Seminativo Irriguo Arborato	1.380 mq	PT

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub .	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	424	2	C/2	1	561 mq	648 mq	724,33 €	PT -1
	5	424	1	Ente Urbano	-	-	1.170 mq	-	PT
	5	424	3	F/5	-	609 mq	-	-	P2
	5	424	4	D/10	-	-	-	874,00 €	P2
	5	426	1	C/2	2	230 mq	256 mq	356,36 €	S1 - PT
	5	426	2	A/2	4	7 vani	176 mq	245,83 €	P 1-3

	5	426	3	A/2	4	6,5 vani	175 mq	228,27 €	P2
	5	426	4	Ente Urbano	-	-	2.410 mq	-	PT
	5	426	5	A/2	4	3 vani	70 mq	105,36 €	PT
	5	426	6	C/2	2	46	55 mq	71,27 €	PT

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato
	5	473			Seminativo Arborato	4	1.680	4,77 €	7,81 € €	
	5	427			Seminativo	4	860	2,44 €	4,00 €	
	5	429			Seminativo	4	130	0,37 €	0,60 €	
	5	474			Seminativo Arborato	4	200	0,57 €	0,93 €	
	5	470			Seminativo Irriguo Arborato	1	1.380	11,40 €	9,98 €	

Corrispondenza Catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, con il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi delle particelle 424 e 426 **non è conforme** alle planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

Le particelle 424 e 426 sono state inserite all'interno dello stesso lotto poiché sono in stretta simbiosi funzionale. La superficie di corte che divide i fabbricati è pertinenziale ad entrambi gli edifici, e, in caso di vendita distinta andrebbero effettuati dei frazionamenti e delle iscrizioni di servitù che comporterebbero dei costi aggiuntivi per la procedura. La vendita congiunta dei due fabbricati è certamente più appetibile per la vendita.

PATTI

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto ma non ottimale.

Sia il capannone che la palazzina residenziale presentano problemi di infiltrazioni e in alcuni punti dissesti strutturali seppur di lieve entità.

Si è tenuto conto di questi aspetti considerando il valore più basso del range proposto sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia del Borsino Immobiliare.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altri fabbricati estranei al Lotto 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da servitù.

Vi è da considerare il contratto di locazione, presente sui beni del Lotto 1, che scadrà a luglio 2034.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone è costituito da un magazzino di 561 mq posto al piano terra ed una zona uffici posta al piano primo, Vi è un lastrico solare occupato da un impianto fotovoltaico non di proprietà e non oggetto di pignoramento, con contratto di locazione.

Il capannone è stato realizzato intorno al 1993, gli impianti sono funzionanti ma non vi sono certificazioni.

La palazzina residenziale è composta da n°3 appartamenti di tipo civile, appartamento al piano terra di 70 mq, piano primo e terzo di 176 mq e piano secondo di 175 mq, con magazzini posti al piano terra e seminterrato. Vi è un'ampia corte esterna in comunicazione con il capannone ad uso laboratorio posto in adiacenza.

I primi quattro beni, particella 424, afferiscono ad un capannone ad uso laboratorio con zona uffici al piano primo e lastrico solare sul quale vi è installato un impianto fotovoltaico non di proprietà.

Il laboratorio, in condizioni discrete di manutenzione, è realizzato con struttura prefabbricata in calcestruzzo precompresso, pavimento industriale al quarzo, finestre a nastro. E' presente una zona uffici, posta al piano primo, con possibilità di accesso sia dall'interno del laboratorio che dall'esterno del fabbricato. La zona uffici è pavimentata con gres porcellanato, infissi in alluminio preverniciato, pareti tinteggiate di colore bianco.

I beni dal n°5 al n°10, particella 426, fanno riferimento ad una palazzina a destinazione residenziale, che comprende al suo interno tre appartamenti e due magazzini. L'appartamento posto al piano primo di consistenza 176 mq comprende anche la soffitta al grezzo posta al piano terzo sottotetto. L'appartamento al piano secondo ha una consistenza di 175 mq, mentre l'appartamento posto al piano terra è di 70 mq, poiché al medesimo piano vi sono i magazzini. Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con l'esterno in parte tinteggiato, in parte con mattoni faccia a vista. La copertura è a falde inclinate ricoperto da un manto di tegole portoghesi, i pavimenti interni sono in parte in gres porcellanato e in parte in parquet; le persiane sono in legno, i radiatori in alluminio, gli impianti sono di tipo civile con sanitari in ceramica.

Completano il lotto le particelle di terreno limitrofe, che non possono essere vendute separatamente poiché costituiscono pertinenza dei due sopracitati fabbricati: il capannone e la palazzina residenziale. I terreni compresi nel lotto 1 hanno una superficie complessiva di 4.250 mq e sono catastalmente classificati come terreni seminativi e come seminativi irrigui arborati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il possesso dell'intero Lotto 1 è in capo alla società agricola XXX & C che ha stipulato un regolare contratto di locazione valido fino al 12 luglio 2034.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal confronto tra le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà del bene in oggetto si possono attestare i titoli di provenienza nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La scrivente Esperto del Giudice ha effettuato l'estrazione delle formalità presso registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene oggetto di stima del Lotto 1:
Si rinvia all'allegato n°8 per i dettagli.

Foglio 5 Particella 424:

1. ISCRIZIONE del 08/04/2011 - Registro Particolare 580 Registro Generale 2807,
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 75819/11343 del 06/04/2011,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8 del 02/01/2014 (ATTO DI MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO),
2. Annotazione n. 1109 del 30/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI),
3. Annotazione n. 709 del 23/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI).

2. ISCRIZIONE del 19/05/2015 - Registro Particolare 490 Registro Generale 3249,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 443 del 15/05/2015,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

3. TRASCRIZIONE del 27/07/2016 - Registro Particolare 3236 Registro Generale 4852,
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 21171/9201 del 13/07/2016,
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.

4. ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 598 Registro Generale 4395,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 613/2017 del 17/05/2017,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1037 del 18/10/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 05/09/2017 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 6891,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 732 del 01/09/2017,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 452 del 14/05/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)-

6. TRASCRIZIONE del 16/09/2019 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 6962,
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1928 del 19/08/2019,

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 528 del 06/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Foglio 5 Particella 426:

1. TRASCRIZIONE del 10/08/2001 - Registro Particolare 3945 Registro Generale 5734,
Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Repertorio 20361 del 07/08/2001,
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

2. ISCRIZIONE del 10/08/2001 - Registro Particolare 1113 Registro Generale 5735,
Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Repertorio 20362 del 07/08/2001,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1048 del 05/08/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2010. Cancellazione totale eseguita in data 30/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

3. ISCRIZIONE del 08/04/2011 - Registro Particolare 580 Registro Generale 2807,
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 75819/11343 del 06/04/2011,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8 del 02/01/2014 (ATTO DI MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO),
2. Annotazione n. 1109 del 30/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI),
3. Annotazione n. 709 del 23/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI).

4. ISCRIZIONE del 19/05/2015 - Registro Particolare 490 Registro Generale 3249,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 443 del 15/05/2015,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

5. TRASCRIZIONE del 27/07/2016 - Registro Particolare 3236 Registro Generale 4852,
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 21171/9201 del 13/07/2016,
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.

6. ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 598 Registro Generale 4395,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 613/2017 del 17/05/2017,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1037 del 18/10/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE del 05/09/2017 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 6891,

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 732 del 01/09/2017,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 452 del 14/05/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)-

8. TRASCRIZIONE del 16/09/2019 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 6962,

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1928 del 19/08/2019,

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 528 del 06/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Oneri di cancellazione

Per poter annotare la cancellazione dell'ipoteca nei registri immobiliari bisogna versare la cifra fissa di 94 euro per oneri di cancelleria (di cui 59 euro per imposta di bollo e 35 euro per tassa ipotecaria), cui bisogna aggiungere un importo variabile, a titolo di imposta ipotecaria, pari allo 0,5% del debito su cui era stata iscritta l'ipoteca. La cancellazione del pignoramento comporta un costo di circa 300 Euro.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Ortezzano (FM) e relative norme tecniche attuative, la zona in esame ricade in Classe Edilizia dell'ART. 21 "E" ZONE RURALI, e dell'ART. 24 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'.

Le prescrizioni per le zone omogenee sono le seguenti:

Art.21 " e" rurale:

Sono le zone omogenee "E" di cui all'art.2 del D.M. 1444/68; in tali zone è prescritto l'integrale rispetto della Legge Regionale 8 marzo 1990 n.13 ad oggetto "Norme edilizie per il territorio agricolo".

Art. 24 - aree destinate alla viabilità:

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade, i relativi nodi stradali ed i parcheggi.

L'indicazione grafica di PRG relativa alle infrastrutture viarie di cui sopra ha valore prescrittivo; Eventuali lievi modifiche che si rendessero necessarie per motivi tecnici in sede di redazione dei progetti esecutivi non costituiranno variante al P.R.G.; 1 per la redazione dei progetti esecutivi delle opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

Nelle zone di espansione la sezione minima deve essere di ml 9,00 con carreggiata minima di ml 6,00.

Nelle Zone produttive artigianali-industriali ed in quelle commerciali distributive la sezione minima di cui sopra è elevata a ml 11,00 con carreggiata minima di ml. 8,00.

La sezione minima di nuove strade locali con funzione agricola è di ml. 4,00.

Particolari eccezioni a quanto sopra, possono essere consentite, con opportuni accorgimenti, per la salvaguardia di alberature ai sensi della LR n°.7/85 e n°.8/87.

Vi sono altresì delle prescrizioni particolari a seguito dell'art. 36 della NTA vigenti:

ART.36 – Ambito di tutela delle zone ad alta percettività visuale:

L'ambito è determinato da quella parte del territorio comunale interessato dalla percettività visuale della strada statale 433. In tale ambito, ogni nuova progettazione deve essere corredata di specifica documentazione e relazione tecnica di valutazione degli effetti visuali delle opere progettate dalla SS. 433.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto visionato in sede di sopralluogo e secondo la documentazione estratta presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ortezzano, parziale poiché il Comune non è riuscito a reperire tutti i condoni, sembra NON esserci regolarità edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non presenti.

Corrispondenza Urbanistica

Non presente. La documentazione rilasciata dal Comune di Ortezzano è parziale ed è la seguente, riportata nell'Allegato n°5.

OGGETTO: RILASCIO PARZIALE DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA CON PROT.N 1830 DEL 15/05/2025

- Il rilascio degli atti inerente il Foglio 5 Particella 426 sub. 1,2,3,4,5,6 di cui:
 1. Pratica Edilizia n. 185/1976;
 2. Pratica Edilizia n. 355/1979;
 3. Pratica Edilizia n. 362/1980;
 4. Pratica Edilizia n. 713/1990.
- Il rilascio degli atti inerente il Foglio 5 Particella 478 - Foglio 2 Particella 319 sub. 2,3 - Foglio 2 Particella 340 di cui:
 1. Pratica Edilizia 7/2010;
- Il rilascio degli atti inerente il Foglio 5 Particella 424 sub. 1,2,3,4 di cui:
 1. Pratica Edilizia n. 739/1991;
 2. Pratica Edilizia n. 767/1992 della quale agli atti del comune risulta presente solo l'Elaborato: Copia di Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, che si trasmette in allegato alla presente. Sono tutt'ora in corso procedure di ricerca più accurate presso gli archivi comunali e si provvederà a darne esito nel più breve tempo possibile;
 3. Condono Edilizio protocollo n. 905 del 28/02/1995 del quale si ha gli estremi dell'avvenuta presentazione dell'Istanza. Sono tutt'ora in corso procedure di ricerca più accurate presso gli archivi comunali e si provvederà a darne esito nel più breve tempo possibile;
 4. Condono Edilizio protocollo n. 906 del 28/02/1995 del quale Sono tutt'ora in corso procedure di ricerca più accurate presso gli archivi comunali e si provvederà a darne esito nel più breve tempo possibile;
- Il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica Foglio 5 Particella 427,429,470,473,474,478 e Foglio 2 Particella 319,340;

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA LOTTO 1

Il valore commerciale del Lotto 1, è stato ottenuto tenendo conto degli attuali valori di mercato, sia presso agenzie immobiliari che presso l'OMI e Borsino Immobiliare. E' stato assunto il valore più basso del range proposto per tenere conto dello stato di manutenzione discreto e non ottimale.

Bene 1: Capannone uso laboratorio (561 mq x 600 €/mq) = 336.600 €

Bene 2: Corte esterna (1.170 mq x 0,02 x 600 €/mq) = 14.040 €

Bene 3 e 4: Lastrico Solare (609 mq x 0,1 x 600 €/mq) = 36.540 €

Bene 5: Magazzino (230 mq x 0,30 x 700 €/mq) = 48.300 €

Bene 6: Appartamento Civile (176 mq x 700 €/mq) = 123.200 €

Bene 7: Appartamento Civile (175 mq x 700 €/mq) = 122.500 €

Bene 8: Corte esterna (2.410 mq x 0,02 x 700 €/mq) = 33.740 €

Bene 9: Appartamento Civile (70 mq x 700 €/mq) = 49.000 €

Bene 10: Magazzino (46 mq x 0,30 x 700 €/mq) = 9.660 €

Beni 11, 12, 13, 14 e 15: Terreni (4.250 mq x 4 €/mq) = 17.000 €.

Il valore complessivo del Lotto 1 è pari a 790.580 €. Tale importo è stato decurtato del 40% poiché il bene viene venduto con un contratto di locazione in essere che scadrà, se non rinnovato, nel luglio del 2034.

$(790.580 \text{ €} \times (1-40\%)) = 474.348 \text{ €}$

Questo importo va decurtato del 10% come abbattimento forfettario dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non prevedibili (difformità circo lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative, ecc). Vi è un ulteriore abbattimento del 10% dovuto all'incertezza delle pratiche urbanistiche, come da pec del medesimo Comune, il che comporterà un rischio per riportare la piena conformità del Lotto 1.

$[474.348 \text{ €} \times (1-20\%)] = 379.478 \text{ Euro.}$

L'importo ottenuto andrà altresì decurtato del costo per la cancellazione del pignoramento e dell'ipoteca.

Si arrotonda l'importo ottenuto al migliaio di Euro.

Il Valore di stima del Lotto 1 del Comune di Ortezzano, Contrada Tre Cannelle, è pari a **379.000,00 €**, vendita non soggetta ad IVA.

Il Valore di Stima del Lotto 1 è pari a € 379.000,00 (Euro trecentosettantanovemila/00)

LOTTO DI VENDITA 2

- **BENE n.16: Fondo ubicato ad Ortezzano (FM), Contrada Tre Cannelle, di 13.260 mq, accatastato come fabbricato di tipo D/1 a seguito di impianto fotovoltaico, non di proprietà, su di esso insistente. Diritto di superficie non oggetto di esecuzione.**
(foglio 5 particella 478)

DESCRIZIONE

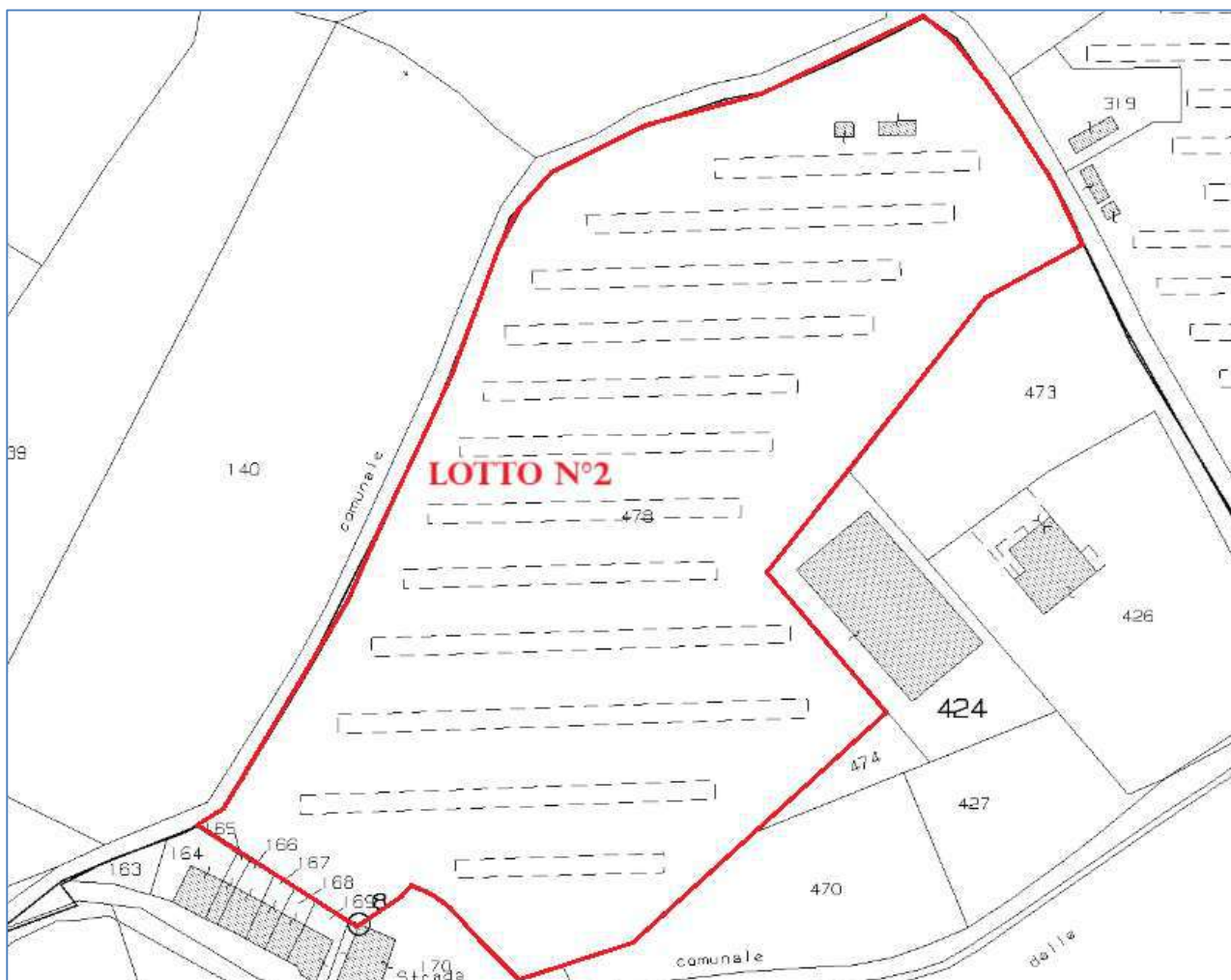
Trattasi di fondo ubicato a Ortezzano, Contrada Tre Cannelle (FM) di 13.260 mq, accatastato come fabbricato di tipo D/1, sul quale insiste un impianto fotovoltaico non oggetto di pignoramento –Foglio 5 Particella 478.

Il diritto di superficie del fondo non è oggetto di pignoramento, poiché intestato a persona giuridica diversa dall'esecutato.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che il terreno ricade in zona rurale art. 21 E, prettamente di tipo agricolo, e in aree destinate alla viabilità, secondo l' art 24.

La zona ricade altresì all'interno dell'art. 36, ossia nell'ambito di tutela delle zone ad alta percettività visuale.

Di seguito l'ingombro del lotto evidenziato con una polilinea rossa.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

La particella 378 del foglio 5 del Comune di Ortezzano, che costituisce il Lotto n°2 è di proprietà di:

- **XXX** nato a [REDACTED]
- **XXX** con sede a [REDACTED]

L'immobile viene venduto per la sola proprietà dell'esecutato XXX, senza quindi il diritto di superficie sull'intero lotto intestato a Unicredit Leasing SpA.

CONFINI

La particella 478 confina a nord e a ovest con la strada comunale, a est confina in parte con la strada ed in parte con le particelle 473, 424, 474 e 470. A sud confina con le particelle 470, 170 e 164.

CONSISTENZA

Bene	Ente Urbano (mq)	Categoria Catastale	Rendita	Piano
16	13.260	D/1 Opificio	1.190 Euro	T

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie terreno	Rendita	Piano	Graffato
	5	478		D/1	-	-	13 260	1.190,00 €		

Corrispondenza Catastale

Non sono stati eseguiti rilievi topografici poiché non rientranti nei quesiti posti alla scrivente Esperto.

Tuttavia dal sopralluogo eseguito, sembra esserci corrispondenza tra lo stato di fatto e l'estratto di mappa.

La particella 478, pur essendo un terreno, risulta accatastata come D/1, opificio, quindi all'interno della sezione dei fabbricati poiché su di esso insiste un impianto fotovoltaico, con la funzione di produrre energia.

L'impianto fotovoltaico non è oggetto di pignoramento.

PATTI

Sulla base della documentazione urbanistica visionata ed estratta:

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge.

STATO CONSERVATIVO

Il fondo di terreno oggetto di stima, costituito dalla Particella 478 del Foglio 5, si presenta ad oggi con un impianto fotovoltaico a terra non oggetto di esecuzione, con diritto di superficie intestato a terzi, non oggetto di esecuzione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù e/o usi civici, a meno del diritto di superficie intestato a terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non vi sono fabbricati eseguiti che sorgono sul terreno oggetto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta occupato da un impianto fotovoltaico, non eseguito, e si ricorda che non è oggetto di pignoramento il diritto di superficie del Lotto 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal confronto tra le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà del bene in oggetto si possono attestare i titoli di provenienza nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La scrivente Esperto del Giudice ha effettuato l'estrazione delle formalità presso registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene oggetto di stima, Foglio 5 Particella 478 del Comune di Ortezzano.

Si rinvia all'allegato n°8 per i dettagli.

1. TRASCRIZIONE del 29/04/2014 - Registro Particolare 2314 Registro Generale 3119,

Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Repertorio 28301/13333 del 24/04/2014,

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE.

Presenza Titolo Telematico.

2. ISCRIZIONE del 19/05/2015 - Registro Particolare 490 Registro Generale 3249,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 443 del 15/05/2015,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

3. ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 598 Registro Generale 4395,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 613/2017 del 17/05/2017,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO,
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1037 del 18/10/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE).

4. ISCRIZIONE del 05/09/2017 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 6891,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 732 del 01/09/2017,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 452 del 14/05/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE).

5. TRASCRIZIONE del 16/09/2019 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 6962,
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1928 del 19/08/2019,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 528 del 06/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

6. TRASCRIZIONE del 08/04/2025 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 3199,
Pubblico ufficiale BORRI BERNARDO Repertorio 54523/25810 del 31/03/2025,
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Presenza Titolo Telematico.

Oneri di cancellazione

Per poter annotare la cancellazione dell'ipoteca nei registri immobiliari bisogna versare la cifra fissa di 94 euro per oneri di cancelleria (di cui 59 euro per imposta di bollo e 35 euro per tassa ipotecaria), cui bisogna aggiungere un importo variabile, a titolo di imposta ipotecaria, pari allo 0,5% del debito su cui era stata iscritta l'ipoteca. La cancellazione del pignoramento comporta un costo di circa 300 Euro.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Ortezzano (FM) e relative norme tecniche attuative, il lotto di terreno corrispondente alla particella 478 del foglio 5 ricade in Classe Edilizia dell'ART. 21 "E" ZONE RURALI, e dell'ART. 24 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'.

Le prescrizioni per le zone omogenee sono le seguenti:

Art.21 " e" rurale:

Sono le zone omogenee "E" di cui all'art.2 del D.M. 1444/68; in tali zone è prescritto l'integrale rispetto della

Legge Regionale 8 marzo 1990 n.13 ad oggetto "Norme edilizie per il territorio agricolo".

Art. 24 - aree destinate alla viabilità:

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade, i relativi nodi stradali ed i parcheggi.

L'indicazione grafica di PRG relativa alle infrastrutture viarie di cui sopra ha valore prescrittivo; Eventuali lievi modifiche che si rendessero necessarie per motivi tecnici in sede di redazione dei progetti esecutivi non costituiranno variante al P.R.G.; 1 per la redazione dei progetti esecutivi delle opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

Nelle zone di espansione la sezione minima deve essere di ml 9,00 con carreggiata minima di ml 6,00.

Nelle Zone produttive artigianali-industriali ed in quelle commerciali distributive la sezione minima di cui sopra è elevata a ml 11,00 con carreggiata minima di ml. 8,00.

La sezione minima di nuove strade locali con funzione agricola è di ml. 4,00.

Particolari eccezioni a quanto sopra, possono essere consentite, con opportuni accorgimenti, per la salvaguardia di alberature ai sensi della LR n°.7/85 e n°.8/87.

Vi sono altresì delle prescrizioni particolari a seguito dell'art. 36 della NTA vigenti:

ART.36 – Ambito di tutela delle zone ad alta percettività visuale:

L'ambito è determinato da quella parte del territorio comunale interessato dalla percettività visuale della strada statale 433. In tale ambito, ogni nuova progettazione deve essere corredata di specifica documentazione e relazione tecnica di valutazione degli effetti visuali delle opere progettate dalla SS. 433.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto visionato in sede di sopralluogo e secondo la documentazione estratta presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ortezzano, sembra esserci regolarità edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non necessarie e non presenti, trattandosi di un fondo di terreno.

Corrispondenza Urbanistica

Non sono stati eseguiti rilievi topografici poiché non rientranti nei quesiti posti alla scrivente Esperto.

Tuttavia dal sopralluogo eseguito, sembra esserci corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione estratta presso l'ufficio urbanistica.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA LOTTO 2

Il valore commerciale del Lotto 2, accatastato come opificio poiché su di esso insiste un impianto fotovoltaico, ma non oggetto di esecuzione, consiste nella valutazione di un fondo di terreno che è stato privato del diritto di superficie, poiché intestato a terzi.

La valutazione che viene assegnata, è come lotto di terreno a destinazione agricola, poiché questo è l'inserimento del PRG, decurtato del 50% poiché il bene viene venduto privo del diritto di superficie.

$$(13.260 \text{ mq} \times 4 \text{ €/mq}) = 53.040 \text{ €}$$

$$(53.040 \text{ €} \times 0,5) = 26.520 \text{ €}.$$

Questo importo va decurtato del 10% come abbattimento forfettario dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non prevedibili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative, ecc).

$$[26.520 \text{ €} \times (1-10\%)] = 23.868 \text{ Euro}.$$

L'importo ottenuto andrà altresì decurtato del costo per la cancellazione del pignoramento e dell'ipoteca.

Si arrotonda l'importo ottenuto al centinaio di Euro.

Il Valore di stima della Particella 478 del Foglio 5 del Comune di Ortezzano, Contrada Tre Cannelle, è pari a **23.500,00 €**, vendita non soggetta ad IVA.

Il Valore di Stima del Lotto 2 è pari a € 23.500,00 (Euro ventitremilacinquecento/00)

LOTTO DI VENDITA 3

- **BENE n.17 e 18: Fondo ubicato ad Ortezzano (FM), Contrada Tre Cannelle, di 400 mq, accatastato come fabbricato di tipo D/1 a seguito di impianto fotovoltaico, non di proprietà, su di esso insistente. Diritto di superficie non oggetto di esecuzione.**
(foglio 2 particella 319 sub 2 e 3)
- **BENE n.19: Fondo ubicato ad Ortezzano (FM), Contrada Tre Cannelle, di 8.750 mq, accatastato come fabbricato di tipo D/1 a seguito di impianto fotovoltaico, non di proprietà, su di esso insistente. Diritto di superficie non oggetto di esecuzione.**
(foglio 2 particella 340)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo ubicato a Ortezzano, Contrada Tre Cannelle (FM) di 9.150 mq sul quale insiste un impianto fotovoltaico non oggetto di pignoramento, con diritto di superficie intestato a terzi -Foglio 2 Particelle 319 e 340.

Dal CDU emerge che il terreno ricade in zona rurale art. 21 E, prettamente di tipo agricolo, e in aree destinate alla viabilità art 24. La zona ricade altresì all'interno dell'art. 36, ossia nell'ambito di tutela delle zone ad alta percettività visuale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

La particella 319, sub 2 e 3, del foglio 2 del Comune di Ortezzano, che costituisce parte del Lotto n°3 è di proprietà di:

- **XXX** nato a [REDACTED]
- **XXX** con sede [REDACTED]

L'immobile viene venduto per la sola proprietà dell'esecutato, senza quindi il diritto di superficie sull'intero lotto intestato a una società terza.

La particella 340 del foglio 2 del Comune di Ortezzano, che costituisce l'altra parte del Lotto n°3 è di proprietà di:

- **XXX** nato a [REDACTED]
- **XXX** con sede a [REDACTED]

L'immobile viene venduto per la sola proprietà dell'esecutato XXX, senza quindi il diritto di superficie sull'intero lotto intestato a una società terza.

CONFINI

Il Lotto 3 confina a nord con le particelle 177 e 88, a est confina con le particelle 176 e 231, a sud confina con la particella 139 e ad est confina con la strada comunale.

CONSISTENZA

Bene	Ente Urbano (mq)	Categoria Catastale	Rendita	Piano
17	400	D/1 Opificio	174 Euro	T
18		D/1 Opificio	178 Euro	T
19	8.750	D/1 Opificio	2.574 Euro	T

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie terreno	Rendita	Piano	Graffato
	2	319	2	D/1	-	-		174,00 €		

	2	319	3	D/1				178,00 €		
	2	340	-	D/1				2.574,00 €		

Corrispondenza Catastale

Non sono stati eseguiti rilievi topografici poiché non rientranti nei quesiti posti alla scrivente Esperto. Tuttavia dal sopralluogo eseguito, sembra esserci corrispondenza tra lo stato di fatto e l'estratto di mappa. Le particelle 319 e 340 del Foglio 2, pur essendo dei terreni, risultano accatastati come D/1, opificio, quindi all'interno della sezione dei fabbricati poiché su di essi insiste un impianto fotovoltaico, con la funzione di produrre energia. L'impianto fotovoltaico non è oggetto di pignoramento.

PATTI

Sulla base della documentazione urbanistica visionata ed estratta:

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge.

STATO CONSERVATIVO

Il fondo di terreno oggetto di stima, costituito dalle Particelle 319 e 340 del Foglio 2, si presentano ad oggi con un impianto fotovoltaico a terra non oggetto di esecuzione, che prosegue nella limitrofa particella 339, non eseguita. Il lotto 3 viene venduto privo di diritto di superficie poiché intestato a terzi, non eseguiti.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù e/o usi civici, a meno del diritto di superficie intestato a terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non vi sono fabbricati eseguiti che sorgono sui terreni oggetto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano occupati da un impianto fotovoltaico, non eseguito, e si ricorda che non è oggetto di pignoramento il diritto di superficie del Lotto 3.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal confronto tra le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà del bene in oggetto si possono attestare i titoli di provenienza nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La scrivente Esperto del Giudice ha effettuato l'estrazione delle formalità presso registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sui beni oggetto di stima, Foglio 2 Particelle 319 e 340 del Comune di Ortezzano.

Si rinvia all'allegato n°8 per i dettagli.

1. ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 598 Registro Generale 4395, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 613/2017 del 17/05/2017, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1037 del 18/10/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 05/09/2017 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 6891, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 732 del 01/09/2017, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 452 del 14/05/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 16/09/2019 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 6962, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1928 del 19/08/2019, **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 528 del 06/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 08/04/2025 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 3199, Pubblico ufficiale BORRI BERNARDO Repertorio 54523/25810 del 31/03/2025, **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**

Oneri di cancellazione

La cancellazione del pignoramento comporta un costo di circa 300 Euro.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Ortezzano (FM) e relative norme tecniche attuative, il lotto di terreno corrispondente alle particelle 319 e 340 del foglio 2 ricade in Classe Edilizia dell'ART. 21 "E" ZONE RURALI.

Le prescrizioni per le zone omogenee sono le seguenti:

Art.21 " e" rurale:

Sono le zone omogenee "E" di cui all'art.2 del D.M. 1444/68; in tali zone è prescritto l'integrale rispetto della Legge Regionale 8 marzo 1990 n.13 ad oggetto "Norme edilizie per il territorio agricolo".

ART.36 - Ambito di tutela delle zone ad alta percettività visuale:

L'ambito è determinato da quella parte del territorio comunale interessato dalla percettività visuale della strada statale 433. In tale ambito, ogni nuova progettazione deve essere corredata di specifica documentazione e relazione tecnica di valutazione degli effetti visuali delle opere progettate dalla SS. 433.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto visionato in sede di sopralluogo e secondo la documentazione estratta presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ortezzano, sembra esserci regolarità edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non necessarie e non presenti, trattandosi di un fondo di terreno.

Corrispondenza Urbanistica

Non sono stati eseguiti rilievi topografici poiché non rientranti nei quesiti posti alla scrivente Esperto. Tuttavia dal sopralluogo eseguito, sembra esserci corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione estratta presso l'ufficio urbanistica.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA LOTTO 3

Il valore commerciale del Lotto 3, accatastato come opificio poiché su di esso insiste un impianto fotovoltaico, ma non oggetto di esecuzione, consiste nella valutazione di un fondo di terreno che è stato privato del diritto di superficie, poiché intestato a terzi.

La valutazione che viene assegnata, è come lotto di terreno a destinazione agricola, poiché questo è l'inserimento del PRG, decurtato del 50% poiché il bene viene venduto privo del diritto di superficie.

$$(9.150 \text{ mq} \times 4 \text{ €/mq}) = 36.600 \text{ €}$$

$$(36.600 \text{ €} \times 0,5) = 18.300 \text{ €}.$$

Questo importo va decurtato del 10% come abbattimento forfettario dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non prevedibili (difformità circo lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative, ecc).

$$[18.300 \text{ €} \times (1-10\%)] = 16.470 \text{ Euro}.$$

L'importo ottenuto andrà altresì decurtato del costo per la cancellazione del pignoramento e dell'ipoteca.

Si arrotonda l'importo ottenuto al centinaio di Euro.

Il Valore di stima della Particella 319 e 340 del Foglio 2 del Comune di Ortezzano, Contrada Tre Cannelle, è pari a **16.000,00 €**, vendita non soggetta ad IVA.

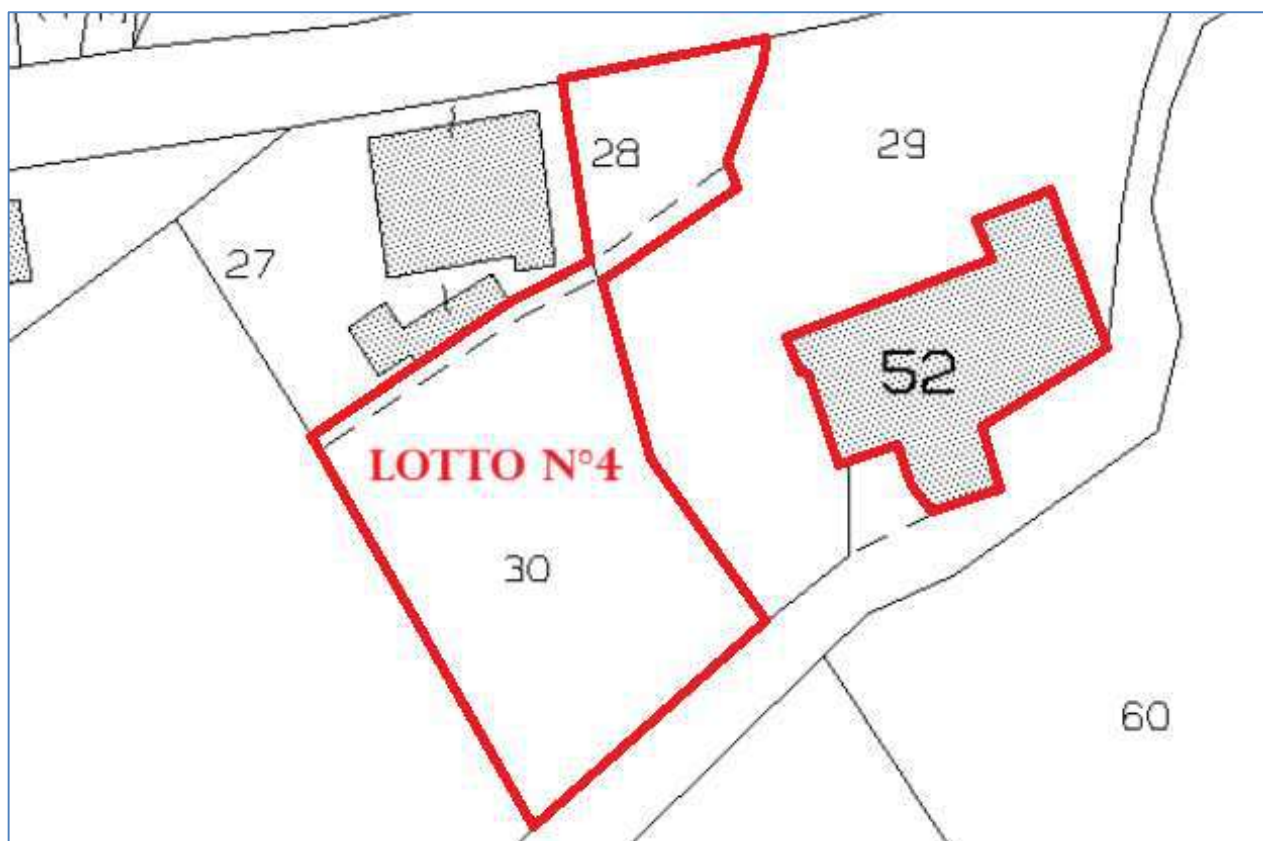
Il Valore di Stima del Lotto 3 è pari a € 16.000,00 (Euro sedicimila/00)

LOTTO DI VENDITA 4

- **BENE n.20: Opificio, abbattuto e non più esistente, in Contrada Molini di Valtenna, Fermo**
(foglio 40 particella 52 sub 2)
- **BENE n.21: Appartamento civile abitazione, abbattuto e non più esistente, in Contrada Molini di Valtenna, Fermo**
(foglio 40 particella 52 sub 1)
- **BENE n.22: Appartamento di tipo economico, abbattuto e non più esistente, in Contrada Molini di Valtenna, Fermo**
(foglio 40 particella 52 sub 3)
- **BENE n.23: Terreno seminativo di 180 mq, in Contrada Molini di Valtenna, Fermo**
(foglio 40 particella 28)
- **BENE n.24: Terreno seminativo di 790 mq, in Contrada Molini di Valtenna, Fermo**
(foglio 40 particella 30)

DESCRIZIONE

Trattasi di Fondo edificabile costituito dall'impronta del fabbricato abbattuto, la particella 52, fabbricato ancora presente sulle planimetrie catastali ma di fatto non più esistente, e da due particelle non adiacenti, le particelle 28 e 30, il tutto ubicato a Fermo, Contrada Molini di Valtenna (FM) di 1.310 mq –Foglio 40 Particella 52, 28 e 30. La palazzina che vi insisteva è stata abbattuta a seguito di P.C. del 10/07/2009, Realizzazione di Edificio Residenziale commerciale previa demolizione dell'edificio esistente Ex Consorzio Agrario. Il Permesso a Costruire è stato revocato il 4/10/2012.



Si osservi che, il pignoramento è stato eseguito su tutti i sub della particella 52, palazzina che fisicamente ora non esiste più poiché abbattuta e tutte le macerie sono state già smaltite, ne segue che il pignoramento resta sull'area di impronta della medesima particella 52.

All'interno del pignoramento tuttavia, non è stata citata la particella 29 del Foglio 40, ovvero l'ente urbano del precedente edificio, di 1.020 mq di corte esterna.

Ne segue che, non essendo stata pignorata, la particella 29 non può rientrare all'interno della presente stima. La scrivente ha effettuato un controllo ipotecario sulla particella 29 del foglio 40 e infatti su di essa non risulta iscritta la trascrizione di pignoramento, e pertanto non può essere stimata.

Sulla particella 29 non risulta essere iscritta la TRASCRIZIONE del 16/09/2019 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 6962, Repertorio 1928 del 19/08/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Annotazione n. 528 del 06/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI), così come presente per le particelle 52, 28 e 30 del medesimo foglio 40.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

Il fondo oggetto di stima è composto da tre particelle di terreno:

1. Foglio 40 Particella 52 ed è di proprietà di:
 - **XXX**, C.F. XXX, con sede in [REDACTED]
2. Foglio 40 Particella 28 e
3. Foglio 40 Particella 30 che sono di proprietà di:
 - **XXX**, C.F. XXX, con sede a [REDACTED]

CONFINI

Non essendo stata pignorata la particella 29, ente urbano del precedente fabbricato realizzato sul mappale 52, intestato a XXX in liquidazione, la particella 52 appare interclusa.

Pertanto, al fine di utilizzare la particella 52 o sarà necessario pignorare anche la particella 29, così da rendere fruibile e vendibile l'intero lotto, oppure dovrà essere iscritta una servitù di passaggio sulla particella 29 in favore della particella 52, a titolo oneroso.

La particella 28 si affaccia a nord sulla strada Via Carlo Cattaneo, confina ad ovest con la particella 27, ossia la "lavanderia Daniela", a sud confina con la particella 30 e 29, a ovest confina con la particella 29.

La particella 30 confina a nord con le particelle 27 e 28, a ovest con la particella 29, a sud confina con la particella 57 e a est confina con la particella 413.

La particella 52 confina a nord e a ovest con la particella 29, a sud e ad est confina con la particella 57.

CONSISTENZA

Bene	Terreno (mq)	Categoria Catastale	Classe	Piano
20, 21 e 22	340	Ente urbano	-	T
23	180	Seminativo	2	T
24	790	Seminativo	3	T

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario	
	40	52			Ente Urbano	-	340	-	-	
	40	28			Seminativo	2	180	0,88 €	1,12 €	
	40	30			Seminativo	3	790	3,26 €	4,49 €	

Corrispondenza Catastale

Non sono stati eseguiti rilievi topografici poiché non rientranti nei quesiti posti alla scrivente Esperto.

Tuttavia dal sopralluogo eseguito, sembra esserci corrispondenza tra lo stato di fatto e l'estratto di mappa, a meno, naturalmente, del fabbricato demolito, particella 52.

PRECISAZIONI

L'Esperto ha rappresentato sin da subito sul fascicolo telematico, con istanza del 13/01/2025, che il fabbricato della particella 52 fosse stato demolito e non più esistente.

PATTI

Sulla base della documentazione urbanistica visionata ed estratta:

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge.

STATO CONSERVATIVO

Il fondo di terreno oggetto di stima, costituito dalle particelle 28, 30 e 52, si presenta ad oggi libero e incolto.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fondo di terreno, per come è stato pignorato, risulta intercluso per la particella 52.

Se il pignoramento non verrà esteso anche alla particella 29, per poter rendere fruibile la particella 52, sarà necessario iscrivere sulla particella 29 una servitù di passaggio pedonale e carraio in favore della particella 52.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non vi sono fabbricati che sorgono sui terreni oggetto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero e incolto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal confronto tra le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà del bene in oggetto si possono attestare i titoli di provenienza nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La scrivente Esperto del Giudice ha effettuato in data 23/05/2025 l'estrazione delle formalità presso registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sui beni in oggetto, Foglio 40 Particelle 52, 28 e 30 del Comune di Fermo.

Si rinvia all'allegato n°9 per i dettagli.

1. TRASCRIZIONE del 13/01/1993 - Registro Particolare 259 Registro Generale 291,
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 44137 del 11/01/1993,
ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA**.

2. ISCRIZIONE del 28/01/1993 - Registro Particolare 94 Registro Generale 632,
Pubblico ufficiale FRANCOLI FULVIO Repertorio 11742 del 22/01/1993,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 373 del 30/04/1999 (SURROGAZIONE),
2. Annotazione n. 1201 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI).

3. TRASCRIZIONE del 22/04/1994 - Registro Particolare 1690 Registro Generale 2220,
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 60129 del 24/03/1994,

ATTO TRA VIVI - **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE** O RAGIONE SOCIALE.

4. ISCRIZIONE del 27/11/1995 - Registro Particolare 977 Registro Generale 6913,
Pubblico ufficiale DR. DALMAZIO SGOLACCHIA Repertorio 144973/17390 del 23/11/1995,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 813 del 26/11/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE).

5. ISCRIZIONE del 24/06/1998 - Registro Particolare 711 Registro Generale 3751.
Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 109026/10937 del 11/06/1998.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1206 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI).

6. ISCRIZIONE del 31/10/1998 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 6856,
Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 113465/11602 del 29/10/1998,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1523 del 28/11/1998,

*** NOTA ANNOTATA.

2. Annotazione n. 105 del 04/02/1999 (EROGAZIONE A SALDO),

3. Annotazione n. 1207 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI).

7. ISCRIZIONE del 31/10/1998 - Registro Particolare 1373 Registro Generale 6857,
Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 113466/11603 del 29/10/1998,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1208 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI).

8. ISCRIZIONE del 31/10/1998 - Registro Particolare 1374 Registro Generale 6858,
Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 113467/11604 del 29/10/1998,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1209 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI).

9. ISCRIZIONE del 28/11/1998 - Registro Particolare 1523 Registro Generale 7593,
Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 113465/11602 del 29/10/1998,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1372 del 1998,

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 106 del 04/02/1999 (EROGAZIONE A SALDO),

2. Annotazione n. 1210 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI).

10. ISCRIZIONE del 23/07/2001 - Registro Particolare 998 Registro Generale 5144,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 555 del 19/07/2001,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1211 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI).

11. ISCRIZIONE del 10/08/2001 - Registro Particolare 1112 Registro Generale 5733,
Pubblico ufficiale GIUDICE UNICO TRIBUNALE SAN BENEDETTO DEL TRONTO Repertorio 406 del 08/08/2001.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1212 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI),

2. Annotazione n. 1087 del 13/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

12. TRASCRIZIONE del 12/10/2001 - Registro Particolare 5028 Registro Generale 7331,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1442/2001 del 29/09/2001,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1204 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI).

13. ISCRIZIONE del 11/12/2001 - Registro Particolare 1665 Registro Generale 9090,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 920/2001 del 03/12/2001,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO,

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1213 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI).

14. ISCRIZIONE del 04/01/2002 - Registro Particolare 24 Registro Generale 79,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 791/2001 del 19/05/2001,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1214 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1088 del 13/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. TRASCRIZIONE del 02/02/2002 - Registro Particolare 549 Registro Generale 835,
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE FERMO Repertorio 12 del 10/01/2002,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1215 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI),

2. Annotazione n. 1080 del 13/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

Presenza graffati.

16. ISCRIZIONE del 19/02/2002 - Registro Particolare 218 Registro Generale 1158,
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Repertorio 187/2002 del 12/02/2002,
IPOTECA LEGALE derivante da PROVVEDIMENTO PRESIDENTE COMMISSIONE TRIBUTARIA AP.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 238 del 22/02/2002

*** NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 1202 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI).

17. Rettifica a ISCRIZIONE del 22/02/2002 - Registro Particolare 238 Registro Generale 1263,
Pubblico ufficiale UFF. ENTRATE Repertorio 187/2002 del 12/02/2002,

IPOTECA LEGALE derivante da PROVVEDIMENTO PRESIDENTE COMMISSIONE TRIBUTARIA,
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 218 del 2002.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1203 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

18. TRASCRIZIONE del 27/02/2002 - Registro Particolare 940 Registro Generale 1397,
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1402/154 del 14/02/2002,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1216 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI),

2. Annotazione n. 1081 del 13/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

19. TRASCRIZIONE del 02/04/2002 - Registro Particolare 1623 Registro Generale 2335,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE Repertorio 34 del 10/01/2001,
ATTO AMMINISTRATIVO - **LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA.**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1205 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI).

20. TRASCRIZIONE del 09/01/2008 - Registro Particolare 184 Registro Generale 267,
Pubblico ufficiale BUCCI GUIDO Repertorio 63252/19233 del 11/12/2007,
ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA.**

21. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1201 Registro Generale 7425,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI,**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 94 del 1993.

22. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1202 Registro Generale 7426,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI,**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 218 del 2002.

23. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1203 Registro Generale 7427,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI.**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 238 del 2002.

24. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1204 Registro Generale 7428,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - **RESTRIZIONE DEI BENI.**

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5028 del 2001.

25. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1205 Registro Generale 7429,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - **RESTRIZIONE DEI BENI.**

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1623 del 2002.

26. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 7430,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI.**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 711 del 1998.

27. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1207 Registro Generale 7431,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI,**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1372 del 1998.

28. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1208 Registro Generale 7432,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI.**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1373 del 1998.

29. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1209 Registro Generale 7433,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI,**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1374 del 1998.

30. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1210 Registro Generale 7434,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI,**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1523 del 1998.

31. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1211 Registro Generale 7435.
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 998 del 2001.

32. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1212 Registro Generale 7436,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1112 del 2001.

33. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1213 Registro Generale 7437,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI,

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1665 del 2001.

34. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1214 Registro Generale 7438,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 24 del 2002.

35. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1215 Registro Generale 7439,
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008,
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 549 del 2002.

36. ANNOTAZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1216 Registro Generale 7440.
Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 19803 del 10/06/2008.
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI-

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 940 del 2002.

37. ISCRIZIONE del 14/10/2009 - Registro Particolare 1935 Registro Generale 8805,
Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 6706/1582 del 12/10/2009,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1333 del 10/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1334 del 10/10/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

38. ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 598 Registro Generale 4395,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 613/2017 del 17/05/2017,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO.**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1037 del 18/10/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE).

39. TRASCRIZIONE del 26/11/2018 - Registro Particolare 6581 Registro Generale 9070,

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2103/2018 del 06/11/2018,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

40. TRASCRIZIONE del 16/09/2019 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 6962

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1928 del 19/08/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 528 del 06/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

Oneri di cancellazione

Per poter annotare la cancellazione dell'ipoteca nei registri immobiliari bisogna versare la cifra fissa di 94 euro per oneri di cancelleria (di cui 59 euro per imposta di bollo e 35 euro per tassa ipotecaria), cui bisogna aggiungere un importo variabile, a titolo di imposta ipotecaria, pari allo 0,5% del debito su cui era stata iscritta l'ipoteca. La cancellazione dei pignoramenti comporta un costo di circa 300 Euro ciascuno.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Fermo (FM), i terreni si trovano in zona prevalentemente residenziale a maggior densità - B.1 -normata dall'art.62 delle N.T.A..

L'area distinta in Catasto Terreni al foglio 40 particelle 52,28,30, in località C.da Molini, risulta essere destinata dal P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti:

Art. 62 - Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) (porz.).

Art. 63 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (B2) (porz.).

Parametri urbanistici ed edilizi IF = 1,80 mc/mq,

Hmax = 10.00 ml.

Superficie coperta realizzabile, max il 40% della superficie del lotto, e superficie utile lorda realizzabile per i piani interrati, max il 70% della superficie del lotto.

Art. 42 - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (V) (minima parte).

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

Art. 56 - Canali di costruzione storica (porz.).

Art. 28 - Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (minima parte).

Art. 34 - Aree a rischio archeologico.

Microzonazione sismica di secondo livello - Attestato di conformità Regione Marche del 30/01/2020

D.Lgs. 22.01.04 n.42 Parte III (beni paesaggistici) - Art 142 (fosso s.Antonio) (porz.).

Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e Modi d'intervento: Intervento edilizio diretto. Si ricorda che l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetta alla L.64/74 e s.m.i..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La palazzina ex consorzio agrario che insisteva sulla particella 52 è stata abbattuta a seguito di Permesso a Costruire

n°3403 del 10/07/2009, Realizzazione di Edificio Residenziale commerciale previa demolizione dell'edificio esistente Ex Consorzio Agrario. Il precedente edificio insisteva infatti sulle particelle 28, 29, 30 e 57.

Nella presente procedura non risulta pignorata la particella 29.

Il Permesso a Costruire del 2009 è stato revocato il 4/10/2012, a seguito della crisi del mercato immobiliare, e sono stati restituiti gli oneri versati e lo svincolo della polizza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non necessarie e non presenti, trattandosi di un fondo di terreno.

Corrispondenza Urbanistica

Non sono stati eseguiti rilievi topografici poiché non rientranti nei quesiti posti alla scrivente Esperto.

Tuttavia dal sopralluogo eseguito, sembra esserci corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie estratte presso l'ufficio urbanistica, a meno, naturalmente, del fabbricato demolito, particella 52.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA LOTTO 4

Il valore commerciale del fondo di terreno edificabile va stimato in funzione della propria capacità edificatoria, e del fatto che i tre appezzamenti non siano contigui.

Tenuto conto della capacità edificatoria, e sentite le agenzie immobiliari della zona, tenuto conto che vi è ampia disponibilità di terreni edificabili nella zona in esame, che ne riducono il prezzo, e considerato che la particella 52, per come è stata eseguita, risulta interclusa, si indica come valore unitario del terreno l'importo pari a 70 €/m².

$[(340 + 180 + 790) \text{ mq} \times 70 \text{ €/mq}] = 91.700 \text{ €}$.

Questo importo va decurtato del 10% come abbattimento forfettario dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non prevedibili (difformità circo lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative, ecc). L'importo viene decurtato di un ulteriore 10% per la dislocazione non contigua delle tre particelle che ne limitano fortemente l'utilizzo, a seguito delle distanze urbanistiche:

$[91.700 \text{ €} \times (1-20\%)] = 73.360 \text{ Euro}$.

L'importo ottenuto andrà altresì decurtato del costo per la cancellazione del pignoramento, 300,00 €.

Si arrotonda l'importo ottenuto al centinaio di Euro.

Il Valore di stima del terreno edificabile in Contrada Molini di Valtenna/via Cattaneo (Particelle 52, 28 e 30 del Foglio 40 del Comune di Fermo) è pari a **73.000,00 €**, vendita non soggetta ad IVA.

Il Valore di Stima del Lotto 4 è pari a € 73.000,00 (Euro settantatremila/00).

LOTTO DI VENDITA 5

- **BENE n.25: Locale deposito al piano interrato di 14 mq in Via Adriatica 2C, Fermo**
(foglio 23 particella 526 subalterno 37)

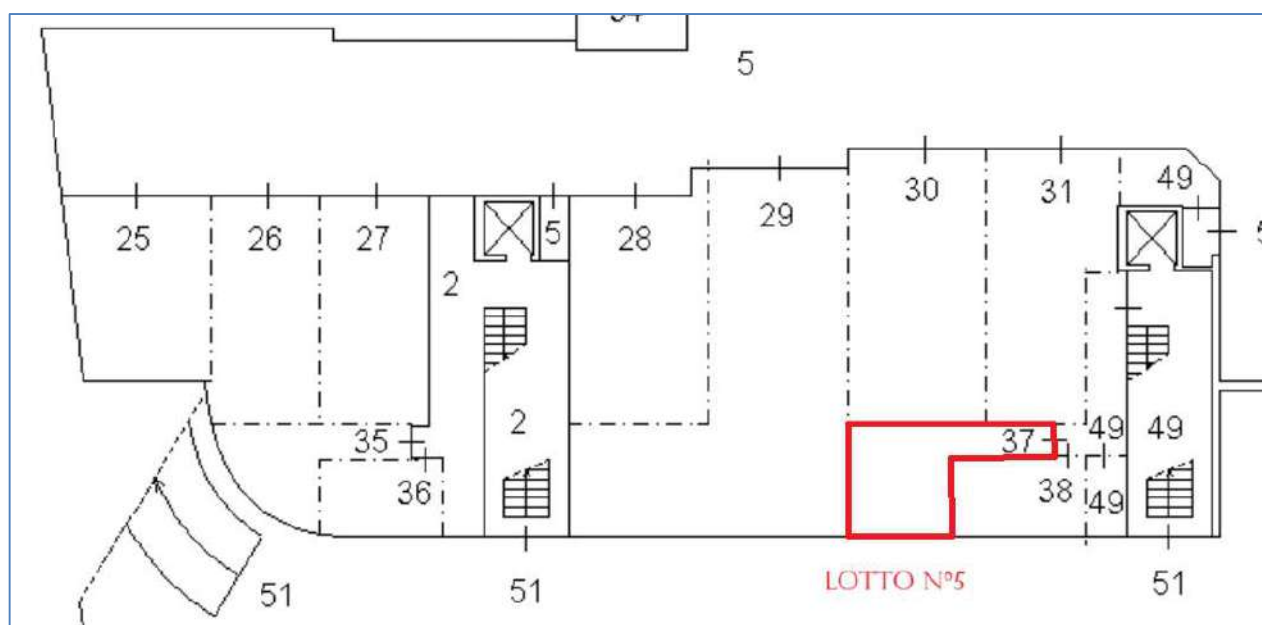
DESCRIZIONE

Trattasi di locale deposito ad uso magazzino di consistenza di 14 mq, ubicato al piano S-2, piano interrato, di fabbricato in calcestruzzo armato realizzato con Permesso a Costruire n°667/2006 e successiva variante n°44/2008, ubicato in Via Adriatica 2C di Fermo. L'immobile è intestato alla XXX con sede a Pescara (PE).

Non è stato possibile visionare direttamente l'immobile per l'assenza delle chiavi durante il sopralluogo del 13/01/2025, pertanto alcune fotografie sono state consegnate alla scrivente Esperta dall'Amministratore della Società XXX.

L'immobile risulta essere occupato da terzi senza titolo e non risulta avere la conformità urbanistico-catastale.

Si riporta di seguito un estratto dell'elaborato planimetrico della Particella 526 del Foglio 23, piano interrato, al fine di identificare in maniera univoca l'immobile oggetto di stima, il sub 37.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

Il locale deposito è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 526 subalterno 37 ed è di proprietà di:

- **XXX**, C.F. XXX, con sede a Pescara (PE), proprietà 1/1.

CONFINI

Il locale deposito confina a nord con i subb 30 e 31, di proprietà di terzi, ad est confina con il sub 38 di proprietà

di terzi e con il sub 49, particella condominiale, bene comune non censibile, a sud confina con il terrapieno e ad ovest confina con il sub 29 di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Categoria Catastale	Superficie Lorda	Superficie Netta	Piano
Locale Deposito	C/2	16,00 mq	14,00 mq	S2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	526	37	C/2	2	14 mq	16 mq	21,69 €	S2	

Corrispondenza Catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e le fotografie ricevute, non essendo stato possibile il sopralluogo diretto, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

L'Esperto ha eseguito la ricerca della documentazione urbanistica, presso il Comune di Fermo (FM), delle pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso. Non è stata possibile l'acquisizione digitale della documentazione in atti, poiché disponibile sono in formato cartaceo. E' stata eseguita pertanto, mediante rilievo fotografico, l'estrazione completa della documentazione urbanistica messa a disposizione della scrivente.

Si precisa che la via indicata per il deposito oggetto di stima è Via Adriatica 2, ma il permesso a costruire che ne ha legittimato l'edificazione, Pratica Edilizia n°667/2006, fa riferimento a Via Indipendenza e a Strada Provinciale Capodarchese, ovvero l'ingrasso principale dell'edificio plurifamiliare realizzato.

PATTI

Sulla base della documentazione urbanistica visionata ed estratta:

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge.

STATO CONSERVATIVO

Pur non essendo stato visionato direttamente l'immobile per l'impossibilità di accesso, dal rilievo fotografico fatto pervenire alla scrivente, lo stato conservativo del locale deposito appare discreto.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili relativi al locale deposito (sub 37) sono il subalterno 49 (vano scala, ascensore, disimpegno) e il subalterno 51 (corte), ovvero bene comune non censibile di tutti i sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato, locale deposito al piano interrato, non risulta essere gravato da servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso a destinazione residenziale plurifamiliare realizzato nel 2006/2008 da XXX., all'interno del quale, al piano interrato è ubicato il locale deposito pignorato, è una struttura in calcestruzzo armato che si sviluppa per complessivi cinque piani, di cui tre fuori terra.

La struttura portante del complesso è a telaio, con travi e pilastri in cemento armato, chiusure in laterizio, solai di piano e copertura a falde in laterocemento.

I prospetti sono rifiniti in mattoni a facciavista alternati a porzioni di facciata intonacate e tinteggiate color bianco, il manto di copertura è in tegole.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale deposito (sub.37) risulta occupato da terzi, non noto alla scrivente, ma senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal confronto tra le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà del bene in oggetto si possono attestare i titoli di provenienza nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La scrivente Esperto del Giudice ha effettuato in data 23/05/2025 l'estrazione delle formalità presso registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sui bene in oggetto, Foglio 23 Particella 526 sub 37 del Comune di Fermo:

1. ANNOTAZIONE del 21/04/2004 - Registro Particolare 410 Registro Generale 3214,
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 64194 del 26/02/2004,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI,**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 882 del 2002.

2. ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 598 Registro Generale 4395,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 613/2017 del 17/05/2017,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO,

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1037 del 18/10/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. TRASCRIZIONE del 26/06/2017 - Registro Particolare 3848 Registro Generale 5233,
Pubblico ufficiale IORIO SIMONA Repertorio 2631/1910 del 19/06/2017,
ATTO TRA VIVI - **SCISSIONE DI SOCIETA'**, Presenza Titolo Telematico.

4. TRASCRIZIONE del 16/09/2019 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 6962,
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1928 del 19/08/2019,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 528 del 06/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

Oneri di cancellazione

Per poter annotare la cancellazione dell'ipoteca nei registri immobiliari bisogna versare la cifra fissa di 94 euro per oneri di cancelleria (di cui 59 euro per imposta di bollo e 35 euro per tassa ipotecaria), cui bisogna aggiungere un importo variabile, a titolo di imposta ipotecaria, pari allo 0,5% del debito su cui era stata iscritta l'ipoteca. La cancellazione del pignoramento comporta un costo di circa 300 Euro.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Fermo (FM), l'immobile sorge in zona prevalentemente residenziale a maggior densità – B.1 –normata dall'art.62 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione residenziale plurifamiliare all'interno del quale è inserito il locale deposito oggetto di stima sono le seguenti:

1. Pratica Edilizia n°667/2006, progetto per la realizzazione di un edificio plurifamiliare,
2. Variante, Pratica Edilizia n°44/2008,
3. Agibilità n°28975/08 del 16 luglio 2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non risulta essere presente il certificato dell'impianto elettrico, relativo al deposito sub 37.

Corrispondenza Urbanistica

Dalla documentazione estratta presso l'ufficio urbanistica e le fotografie pervenute alla scrivente inerente il bene oggetto di stima, lo stato dei luoghi non risulta conforme agli elaborati relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune. Sarà pertanto necessario improntare idonea pratica urbanistica per l'aggiornamento del bene, con nuovo deposito della planimetria catastale, oppure provvedere all'abbattimento del tramesso realizzato, non presente nelle planimetrie in atti.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non è noto chi sia l'amministratore di condominio, certamente presente essendo le unità immobiliari superiore al n° di 6. Gli oneri condominiali sono certamente presenti a seguito di zone e consumi comuni quali luce, pulizia e utilizzo ascensore, ma non sono noti.

STIMA LOTTO 5

Il valore commerciale del locale deposito distinto al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 526 subalterno 37, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale di Via Adriatica n°2 di Fermo (FM) viene determinato sulla base dei valori unitari estratti dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare, tenuto conto delle spese da sostenere per riportare la conformità urbanistico-catastale del bene, unitamente alla cancellazione del pignoramento.

I valori estraibili attualmente dal Borsino Immobiliare per i cespiti a destinazione magazzino, sono compresi tra i 470 €/mq e 857 €/mq.

Si adotterà un valore prossimo al valore medio del range, pari a 600 €/mq, moltiplicata per la superficie lorda, pari a 16 mq.

$$(16 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq}) = 9.600 \text{ €}.$$

Questo importo va decurtato del 10% come abbattimento forfettario dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non prevedibili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative, ecc).

$$[9.600 \text{ €} \times (1-10\%)] = 8.640 \text{ Euro}.$$

L'importo ottenuto andrà altresì decurtato del costo per la cancellazione del pignoramento, 300,00 €, e del costo per le spese tecniche necessarie a riportare la conformità urbanistico-catastale del bene, circa 2.300 €:

$$[8.640 \text{ €} - 300 \text{ €} - 2.300 \text{ €}] = 6.040 \text{ Euro}.$$

Si arrotonda l'importo ottenuto al centinaio di Euro.

Il Valore di stima del locale deposito posto al piano interrato di Via Adriatica 2C (sub 37 della Particella 526 del Foglio 23 del Comune di Fermo) è pari a **6.000,00 €**, vendita non soggetta ad IVA.

Il Valore di Stima del Lotto 5 è pari a € 6.000,00 (Euro seimila/00).

CONCLUSIONI

Si riassumono nel grafico seguente i valori dei singoli lotti.

I valori estimativi dei cinque lotti di terreno esaminati sono i seguenti:

		ORTEZZANO -				
		n°beni				
LOTTO 1 CAPANNONE e PALAZZINA RESIDENZIALE, Contrada Tre Cannelle n°9, ORTEZZANO	1	Foglio 5 Particella 424 sub 2	magazzino	561 mq	379.000 €	
	2	Foglio 5 Particella 424 sub 1	corte esterna	1.170 mq		
	3	Foglio 5 Particella 424 sub 3	lastrico solare	609 mq		
	4	Foglio 5 Particella 424 sub 4	FV di azienda agricola			
	5	Foglio 5 Particella 426 sub 1	magazzino	230 mq		
	6	Foglio 5 Particella 426 sub 2	appartamento civile	176 mq		
	7	Foglio 5 Particella 426 sub 3	appartamento civile	175 mq		
	8	Foglio 5 Particella 426 sub 4	corte esterna	2.410 mq		
	9	Foglio 5 Particella 426 sub 5	appartamento civile	70 mq		
	10	Foglio 5 Particella 426 sub 6	magazzino	46 mq		
	11	Foglio 5 Particella 473	terreno	1680 mq		
	12	Foglio 5 Particella 427	terreno	860 mq		
	13	Foglio 5 Particella 429	terreno	130 mq		
	14	Foglio 5 Particella 474	terreno	200 mq		
	15	Foglio 5 Particella 470	terreno	1380 mq		
LOTTO 2, TERRENO FV Ortezzano, Contrada Tre Cannelle		16	Foglio 5 Particella 478	D/1 OPIFICIO	13.260 mq	23.500 €
LOTTO 3, TERRENO FV Ortezzano, Contrada Tre Cannelle		17	Foglio 2 Particella 319 sub 2	D/1 OPIFICIO	400 mq	16.000 €
	18	Foglio 2 Particella 319 sub 3	D/1 OPIFICIO			
	19	Foglio 2 Particella 340	D/1 OPIFICIO	8.750 mq		
		FERMO -				
LOTTO 4, TERRENO EDIFICABILE , Contrada Molini di Valtenna, FERMO	20	Foglio 40 Particella 52 SUB 2	D/1 OPIFICIO	340 mq	73.000 €	
	21	Foglio 40 Particella 52 SUB 1	appartamento civile			
	22	Foglio 40 Particella 52 SUB 3	appartamento economico			
	23	Foglio 40 Particella 28	terreno SEMINATIVO	180 mq		
	24	Foglio 40 Particella 30	terreno SEMINATIVO	790 mq		
LOTTO 5, DEPOSITO , Via Adriatica 2C, FERMO		25	Foglio 23 Particella 526 sub 37	C/2 Locale Deposito	14 mq	6.000 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 23/06/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. Ing. Dora Farano