



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

CF:SCRDNL69B47E989Z

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

telefono: 0734966273

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a RIPATRANSONE c.da Menocchia per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni nel comune di Ripatransone localizzati come sotto indicati:

Foglio 3 Contrada Brancuna,

Foglio 11 Tra Contrada Brancuna e Contrada Menocchia in vicinanza alla Strada Provinciale 142,

Foglio 2 Tra Contrada Brancuna e Contrada Menocchia a cavallo della Strada Provinciale 142,

Foglio 9 Tra Contrada Brancuna e Contrada Sant'Imero nei pressi della Strada Provinciale 131.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 6 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 8 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 9 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 11 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 12 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 13 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 14 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 65 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 95 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 100 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 115 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 28 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 107 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 108 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 109 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 110 (catasto terreni)
- foglio 3 particella 99 (catasto terreni)
- foglio 3 particella 162 (catasto terreni)
- foglio 3 particella 49 (catasto terreni)
- foglio 3 particella 272 (catasto terreni)
- foglio 3 particella 274 (catasto terreni)



- foglio 2 particella 110 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 111 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 112 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 113 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 127 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 160 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 161 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 236 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 237 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 240 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 241 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 281 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 282 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 4 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 134 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 5 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 137 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 182 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 185 (catasto terreni)

B terreno agricolo a MASSIGNANO Contrada Menocchia per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni nel comune di Massignano localizzati nei pressi di Contrada Piana Santi in territorio pianeggiante.

Sono coltivati a seminativo arborato limitrofi alla strada provinciale n. 91

I terreni sono adiacenti al fiume.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 129 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 223 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 383 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 385 (catasto terreni)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 624.783,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 624.783,49
Data della valutazione:	14/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sopralluogo effettuato in data 17-02-2024 in presenza del figlio dell'esecutato, trattasi di beni oggetto del primo pignoramento.

I terreni sono oggetto di contratti di locazione come da elenco dell' Agenzia Entrate allegato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' DI PASSAGGIO METANODOTTO , stipulata il 26/09/1980 a firma di Notaio Faenza ai nn. rep 29471 di repertorio, trascritta il 10/12/1981 a Fermo ai nn. rp 4657 rg 6505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di istituzione di servitù.

La formalità è riferita solamente a particelle 5-6-64 del foglio 9 comune di Ripatransone .

Servitù di passaggio ml 308.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 09/04/2013 a Fermo ai nn. r.p.406 rg.2625, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: 750.000,00.

Importo capitale: 500.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/12/2007 a Fermo ai nn. rp.3225 rg.13617, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 400.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



pignoramento, registrata il 27/03/2018 a Fermo ai nn. 566, trascritta il 17/05/2018 a Fermo ai nn. rp. 2765 rg. 3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a beni indicati nella nota di trascrizione allegata

pignoramento, registrata il 29/01/2024 a Fermo ai nn. 159, trascritta il 22/02/2024 a Fermo ai nn. rp 1327/ rg 1828, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo .

La formalità è riferita solamente a beni elencati nella nota di trascrizione allegata

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 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio Albino Farina ai nn. rep. 90330 di repertorio, trascritto il 29/07/2005 a Fermo ai nn. rp.4232.

Il titolo è riferito solamente a blocco E rel. notarile, comune di Massignano.

Foglio 11 particelle 383(ex224) e 385(ex365 ex 62)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/1998), con atto stipulato il 26/03/1998 a firma di notaio Albino Farina ai nn. rep. 19942 di repertorio, trascritto il 01/04/1998 a Fermo ai nn. rp. 1347.

Il titolo è riferito solamente a blocco F rel. notarile, comune di Massignano.

Foglio 11 part. 129 e 223

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/06/1987 a firma di notaio Danielli ai nn. rep 26983 di repertorio, trascritto il 29/06/1983 a Fermo ai nn. rp. 2962.

Il titolo è riferito solamente a Blocco A rel. notarile, comune di Ripatransone, catasto terreni.

Foglio 9 particelle 99 e 162

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/02/1979 a firma di notaio Danielli, registrato il 01/03/1979 a Fermo ai nn. 749, trascritto il 09/03/1979 a Fermo ai nn. rp.1068.

Il titolo è riferito solamente a Blocco B rel. notarile, comune di Ripatransone, catasto terreni.

Foglio 9 particelle 5,6,8,9,11,12,13,14,65,95,100,115



*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/02/1981 a firma di Notaio Schifini di San Benedetto del Tronto, registrato il 12/03/1981 a San Benedetto del Tronto ai nn. 569, trascritto il 20/03/1981 a Fermo ai nn. rp.1200.

Il titolo è riferito solamente a Blocco C rel. notarile, comune di Ripatransone, catasto terreni.

Foglio 9 particelle 28,107,108,109, foglio 2 particelle 110,111,112,113,127,160,161,236,237,240,241,281(ex 240 ex 113),282(ex 237 ex 160) ; foglio 11 particelle 4 ,134,137,182(ex 134),185 (ex 5). esistenza di SERVITU PASSIVA su strada larga ml 3.00 su part. 28 e 108 del foglio 9

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/09/1983 a firma di Notaio Danielli ai nn. rep. 20395 di repertorio, trascritto il 14/09/1983 a Fermo ai nn. rp. 3402.

Il titolo è riferito solamente a Blocco D rel. notarile, comune di Ripatransone, catasto terreni.

Foglio 3 particelle 49, 272(ex68), 274(ex48).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/1991 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 04/02/1991 a firma di notaio Mario Danielli ai nn. rep. 44079 di repertorio, trascritto il 19/02/1991 a Fermo ai nn. rp.1492.

Il titolo è riferito solamente a blocco E relazione notarile, comune di Massignano.

Vedi atto del 21/07/2005

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone Agricole Collinari, della piana alluvionale del Menocchia e della piana costiera” comune di Massignano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 41 NTA. Il titolo è riferito solamente al Comune di Ripatransone e Massignano. Tutti i terreni sono localizzati in zona agricola vedi certificati di destinazione d'uso allegati . I terreni all'interno dei 150 metri dal fiume Menocchia sono soggetti a vincolo paesaggistico di cui al D.L. 42/2004.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Alcuni terreni non sono coltivati.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Vedi relazione notarile

BENI IN RIPATRANSONE C.DA MENCOCCHIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a RIPATRANSONE c.da Menocchia per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni nel comune di Ripatransone localizzati come sotto indicati:

Foglio 3 Contrada Brancuna,

Foglio 11 Tra Contrada Brancuna e Contrada Menocchia in vicinanza alla Strada Provinciale 142,

Foglio 2 Tra Contrada Brancuna e Contrada Menocchia a cavallo della Strada Provinciale 142,

Foglio 9 Tra Contrada Brancuna e Contrada Sant'Imero nei pressi della Strada Provinciale 131.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 6 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 8 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 9 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 11 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 12 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 13 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 14 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 65 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 95 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 100 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 115 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 28 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 107 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 108 (catasto terreni)



- foglio 9 particella 109 (catasto terreni)
- foglio 9 particella 110 (catasto terreni)
- foglio 3 particella 99 (catasto terreni)
- foglio 3 particella 162 (catasto terreni)
- foglio 3 particella 49 (catasto terreni)
- foglio 3 particella 272 (catasto terreni)
- foglio 3 particella 274 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 110 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 111 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 112 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 113 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 127 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 160 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 161 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 236 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 237 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 240 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 241 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 281 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 282 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 4 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 134 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 5 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 137 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 182 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 185 (catasto terreni)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni nel comune di Ripatransone localizzati come sotto indicati:

Foglio 3 Contrada Brancuna,

Foglio 11 Tra Contrada Brancuna e Contrada Menocchia in vicinanza alla Strada Provinciale 142,

Foglio 2 Tra Contrada Brancuna e Contrada Menocchia a cavallo della Strada Provinciale 142,

Foglio 9 Tra Contrada Brancuna e Contrada Sant'Imero nei pressi della Strada Provinciale 131.

Il territorio è collinare,

Parte dei terreni non sono attualmente coltivati.

Vedere l'allegato specifico con elenco particelle, superfici e qualità colturali.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata in base ai mq catastali e ai valori medi, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, vedi allegato specifico.

La superficie catastale è pari a mq 260529.

Il valore finale è a corpo ed è sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **574.107,49**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 574.107,49**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 574.107,49**

BENI IN MASSIGNANO CONTRADA MENCOCCHIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MASSIGNANO Contrada Menocchia per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni nel comune di Massignano localizzati nei pressi di Contrada Piana Santi in territorio pianeggiante.

Sono coltivati a seminativo arborato limitrofi alla strada provinciale n. 91

I terreni sono adiacenti al fiume.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 129 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 223 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 383 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 385 (catasto terreni)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni nel comune di Massignano localizzati in contrada Piana Santi in territorio pianeggiante.
Sono coltivati a seminativo arborato limitrofi alla strada provinciale n. 91.
I terreni sono adiacenti al fiume.
Vedere l'allegato specifico con elenco particelle, superfici e qualità colturali.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata in base ai mq catastali e ai valori medi , in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, vedi allegato specifico.

Superficie catastale mq 16020.

Il valore finale è a corpo ed è sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	50.676,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 50.676,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 50.676,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

monoparametrico su superficie catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Massignano, Ripatransone, 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	terreno agricolo	0,00	0,00	574.107,49	574.107,49
B	terreno agricolo	0,00	0,00	50.676,00	50.676,00
				624.783,49 €	624.783,49 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene preferibile procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€. 624.783,49**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 624.783,49**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, della superficie commerciale di **404,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il fabbricato in oggetto è stato realizzato circa nel 1973 , ed è costituito da un piano interrato con cantina e da tre piani fuori terra.

La struttura portante è in muratura con pilastri interni e solai in cemento armato e laterizio, è presente una scala esterna in ferro.

Il sub 2 è costituito da un garage al piano terra privo di intonaco di mq 75,00 lordi e altezza ml 4,18.

Il sub 3 è un magazzino al piano terra con pavimento in cemento e privo di intonaco, con anche un locale per centrale termica dell'intero edificio, per un totale di mq 71,00 lordi e di altezza ml 3.51.

il sub 4 è costituito dai seguenti elementi:

- una cantina al piano interrato di mq 54,00 e di altezza ml 3,36 senza considerare la superficie di un passaggio interrato;
- Porzione del piano secondo sottotetto è costituita da un appartamento, mentre la restante porzione è lasciata al grezzo a soffitta; la superficie totale del piano secondo sottotetto è pari a mq 150,00 lordi , l'altezza massima è pari a ml 3,41 e l'altezza minima è pari a ml 2,00;
- un appartamento distribuito sia al piano terra-rialzato di altezza pari a ml 2.86 sia al piano primo di altezza ml 2.91 e con superficie lorda di entrambi i piani pari a mq 234 lordi.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 279 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 269,59 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia n. 29, piano: S1-T-P1-P2
Coerenze: Confini: a nord con particella 274 a est, ovest, sud con particella 276 appartamento
- foglio 27 particella 279 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 64 mq, rendita 128,91 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia , piano: terra
Coerenze: Confini: a nord con particella 274 a est, ovest, sud con particella 276 magazzino
- foglio 27 particella 279 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 64 mq, rendita 112,38 Euro, indirizzo catastale: Contrada menocchia, piano: terra
Coerenze: Confini: a nord con particella 274 a est, ovest, sud con particella 276 autorimessa



B DUE FABBRICATI ACCESSORI COLONICI a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, della superficie commerciale di **469,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di due accessori colonici.

Corpo A stalla con struttura mista in muratura e in c.a.

Corpo B deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 277 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.826,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia, piano: terra
Coerenze: Confini: a nord con particelle 155 e 274, a sud con particella 156a est con particella 276 a ovest con particelle 298-48
Due fabbricati per funzioni agricole: stalla corpo A, deposito corpo B

C DEPOSITO AGRICOLO prefabbricato a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, della superficie commerciale di **578,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone prefabbricato per magazzino cereali e rimessa macchine ed attrezzi agricoli realizzato nel 1990 circa.

L'altezza è ml 7,25 la superficie lorda è pari a mq 578,00.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 275 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.250,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia , piano: terra
Coerenze: Confini: a nord e ad Ovest con particella 274, a sud con particelle 142-276 a est con strada particella149
deposito prefabbricato

D terreno agricolo a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni nei pressi dell'incrocio tra la strada via Menocchia e Strada Provinciale 91.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 53 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 155 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 159 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 274 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 151 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 156 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 160 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 276 (catasto terreni)

E terreno agricolo a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29 per la quota di 1/2 di



piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tracciato stradale via Menocchia nei pressi dell'incrocio con la strada Provinciale 91.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 149 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 213 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 148 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 214 (catasto terreni)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.451,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 703.932,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 703.932,17
Data della valutazione:	14/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sopralluogo effettuato in data 10-06-2024 con il figlio dell'esecutato.

Il fabbricato residenziale è occupato dagli esecutati eccetto un appartamento nel sottotetto che il figlio dell'esecutato riferisce affittato.

I terreni oggetto di contratti di locazione sono indicati nell'elenco dell' Agenzia Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi gravami del lotto n. 1.

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: Nessuna.*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Agli atti di compravendita sopra indicati vanno aggiunti quelli elencati al lotto 1.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 07/12/1973), trascritto il 07/12/1973 a Fermo ai nn. rp 5124.

Il titolo è riferito solamente a rif 1 notaio Tiecco

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di divisione (immobiliare) (dal 12/03/1975), con atto stipulato il 12/03/1975 a firma di notaio Danielli Mario ai nn. rep 9461 di repertorio, trascritto il 24/03/1975 a Fermo ai nn. rp 882.

Il titolo è riferito solamente a rif. 2 notaio Tiecco

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2016), con atto stipulato il 26/06/2016 a firma di notaio Piercarlo di Lodi ai nn. 195955/249857 di repertorio, trascritto il 29/01/2018 a Fermo ai nn. rp 534.

Il titolo è riferito solamente a contro la Società Adriatica idrocarburi spa (rif. 3 notaio Tiecco).

Eni spa: diritti di 1/1 di proprietà superficiaria. voltura catastale per contratto di locazione n.3669.1/2014 del 20-12-2010 pratica ap00055717 in atti dal 23/05/2014 in cui trentuno Rita e Rivosecchi Igino hanno ceduto i rispettivi diritti della proprietà superficiaria alla Società Adriatica Idrocarburi spa.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Licenza di costruzione N. **2/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova casa per coltivatore diretto c.da Menocchia

Licenza di costruzione N. **3/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di una stalla per allevamenti bovini in c.da menocchia, rilasciata il 10/04/1973 con il n. 3/73 di protocollo

Licenza di costruzione N. **3/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di una casa di abitazione per coltivatore diretto, rilasciata il 15/03/1975 con il n. 3/75 di protocollo

Autorizzazione N. **66/88**, per lavori di livellamento terreno, rilasciata il 31/12/1988 con il n. 32 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 27 mappale 6

Concessione edilizia N. **1/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Annesso rurale prefabbricato in c.a. ad uso deposito attrezz. agricole . magazzino cereali e lav. frutta e verdura., rilasciata il 29/03/1990 con il n. 1/90 di protocollo

CONDONO L 47/85 N. **322**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA ABUSI ABITAZIONE COLONICA C.DA MENOCHIA, presentata il 18/09/1986 con il n. PROT. 4940 di protocollo.

NON ANCORA RILASCIATA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 37 NTA. Il titolo è riferito solamente al comune di Montefiore dell'Aso. Tutti i terreni sono localizzati in zona agricola vedi certificati di destinazione d'uso allegati . I terreni all'interno dei 150 metri dal fiume Menocchia sono soggetti a vincolo paesaggistico di cui al D.L. 42/2004.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi allegato conformità urbanistica. L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi allegato conformità urbanistica L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi allegato conformità urbanistica. L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale, vedi allegato.: €19.404,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO CONTRADA MENOCCHIA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, della superficie commerciale di **404,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato circa nel 1973 , ed è costituito da un piano interrato con cantina e da tre piani fuori terra.

La struttura portante è in muratura con pilastri interni e solai in cemento armato e laterizio, è presente una scala esterna in ferro.

Il sub 2 è costituito da un garage al piano terra privo di intonaco di mq 75,00 lordi e altezza ml 4,18.

Il sub 3 è un magazzino al piano terra con pavimento in cemento e privo di intonaco, con anche un locale per centrale termica dell'intero edificio, per un totale di mq 71,00 lordi e di altezza ml 3.51.

il sub 4 è costituito dai seguenti elementi:

- una cantina al piano interrato di mq 54,00 e di altezza ml 3,36 senza considerare la superficie di un passaggio interrato;
- Porzione del piano secondo sottotetto è costituita da un appartamento, mentre la restante porzione è lasciata al grezzo a soffitta; la superficie totale del piano secondo sottotetto è pari a mq 150,00 lordi , l'altezza massima è pari a ml 3,41 e l'altezza minima è pari a ml 2,00;
- un appartamento distribuito sia al piano terra-rialzato di altezza pari a ml 2.86 sia al piano primo di altezza ml 2.91 e con superficie lorda di entrambi i piani pari a mq 234 lordi.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 279 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 269,59 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia n. 29, piano: S1-T-P1-P2
Coerenze: Confini: a nord con particella 274 a est, ovest, sud con particella 276 appartamento
- foglio 27 particella 279 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 64 mq, rendita 128,91 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia , piano: terra
Coerenze: Confini: a nord con particella 274 a est, ovest, sud con particella 276 magazzino
- foglio 27 particella 279 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 64 mq, rendita 112,38 Euro, indirizzo catastale: Contrada menocchia, piano: terra
Coerenze: Confini: a nord con particella 274 a est, ovest, sud con particella 276 autorimessa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato circa nel 1973 , ed è costituito da un piano interrato con cantina e da tre piani fuori terra.

La struttura portante è in muratura con pilastri interni e solai in cemento armato e laterizio, è presente una scala esterna in ferro.

Il sub 2 è costituito da un garage al piano terra privo di intonaco di mq 75,00 lordi e altezza ml 4,18.

Il sub 3 è un magazzino al piano terra con pavimento in cemento e privo di intonaco, con anche un locale per centrale termica dell'intero edificio, per un totale di mq 71,00 lordi e di altezza ml 3.51.

il sub 4 è costituito dai seguenti elementi:

- una cantina al piano interrato di mq 54,00 e di altezza ml 3,36 senza considerare la superficie di un passaggio interrato;

- Porzione del piano secondo sottotetto è costituita da un appartamento, mentre la restante porzione è lasciata al grezzo a soffitta; la superficie totale del piano secondo sottotetto è pari a mq 150,00 lordi , l'altezza massima è pari a ml 3,41 e l'altezza minima è pari a ml 2,00;

- un appartamento distribuito sia al piano terra-rialzato di altezza pari a ml 2.86 sia al piano primo di altezza ml 2.91 e con superficie lorda di entrambi i piani pari a mq 234 lordi, dall'ingresso principale si accede al corridoio del piano rialzato che distribuisce una cucina-soggiorno, e una camera, dalla scala interna si accede al corridoio del piano primo che distribuisce una cucina, un soggiorno, due camere, due stanze e un bagno con lavabo, wc, bidet e vasca;

Il pavimento della scala interna è in parte in marmo e in parte con piastrelle in ceramica, la ringhiera è in legno;

Il pavimento dell'appartamento è in marmo, il pavimento e rivestimento del bagno è in ceramica, gli infissi sono in legno con vetro singolo e con persiane in legno;

Sono presenti gli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento con caldaia a legna e termosifoni in ghisa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
APPARTAMENTO sub 4 , P.T.- P.1	234,00	x	100 %	=	234,00



cantina sub 4	54,00	x	25 %	=	13,50
balconi piano primo sub 4	30,00	x	30 %	=	9,00
sottotetto P.2 sub 4	150,00	x	50 %	=	75,00
garage sub 2	75,00	x	50 %	=	37,50
deposito sub 3	71,00	x	50 %	=	35,50
Totale:	614,00				404,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato è localizzato in una zona agricola.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare all'abitazione in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 700,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 404,50 x 700,00 = **283.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 283.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 283.150,00**

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO CONTRADA MENOCCHIA 29

DUE FABBRICATI ACCESSORI COLONICI

DI CUI AL PUNTO B

DUE FABBRICATI ACCESSORI COLONICI a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, della superficie commerciale di **469,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di due accessori colonici.

Corpo A stalla con struttura mista in muratura e in c.a.

Corpo B deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 277 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.826,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia, piano: terra



Coerenze: Confini: a nord con particelle 155 e 274, a sud con particella 156a est con particella 276 a ovest con particelle 298-48
 Due fabbricati per funzioni agricole: stalla corpo A, deposito corpo B

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di due accessori colonici.

Corpo A stalla per allevamenti bovini attualmente utilizzata come deposito e realizzata circa nel 1973.

La struttura verticale è in muratura portante, con pilastri interni e travi in c.a., il solaio è in cemento armato, la copertura a capanna è in tegole marsigliesi.

L'altezza massima è ml 4,82 la superficie lorda è pari a circa mq 467,00

Corpo B deposito con copertura precaria.

Trattasi di un edificio utilizzato come deposito realizzato con materiali diversi, murature di diversa consistenza: pietre, mattoni, blocchetti , che ha subito diversi rimaneggiamenti, la copertura è in lamiera ondulata supportata da legname ed elementi in ferro.

Sono presenti anche ampliamenti in lamiera ondulata.

In base alla consistenza precaria degli elementi che si ritiene staticamente non sicuri .

E' presente anche un corpo C che essendo una vasca per letame non viene computato come valore immobiliare.

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 corpo A stalla	467,00	x	100 %	=	467,00
accessorio corpo B deposito	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	469,00				469,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



L'immobile è localizzato in una zona agricola.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare al fabbricato corpo A in oggetto un prezzo medio di mercato pari a € 250,00 al mq.

L'accessorio deposito del corpo B viene valutato con valore euro 500,00 in base alla consistenza precaria degli elementi che si ritiene staticamente non sicuri.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 469,00 x 250,00 = **117.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.250,00**

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO CONTRADA MENOCCHIA 29

DEPOSITO AGRICOLO PREFABBRICATO

DI CUI AL PUNTO C

DEPOSITO AGRICOLO prefabbricato a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29, della superficie commerciale di **578,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone prefabbricato per magazzino cereali e rimessa macchine ed attrezzi agricoli realizzato nel 1990 circa.

L'altezza è ml 7,25 la superficie lorda è pari a mq 578,00.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 275 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.250,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Menocchia , piano: terra
Coerenze: Confini: a nord e ad Ovest con particella 274, a sud con particelle 142-276 a est con strada particella 149
deposito prefabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone per magazzino cereali e rimessa macchine ed attrezzi agricoli realizzato nel 1990 circa.

Dimensioni esterne circa ml 28,90 x20,00.

La struttura è in cemento armato prefabbricata il pavimento è in cemento gli infissi sono in ferro con



vetro singolo.

L'altezza è ml 7,25 la superficie lorda è pari a mq 578,00

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone prefabbricato	578,00	x	100 %	=	578,00
Totale:	578,00				578,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è localizzato in una zona agricola.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, 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 prezzo medio di mercato pari a € 350,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 578,00 x 350,00 = **202.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 202.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 202.300,00**

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO CONTRADA MENOCCHIA 29

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni nei pressi dell'incrocio tra la strada via Menocchia e Strada Provinciale 91.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 53 (catasto terreni)



- foglio 27 particella 155 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 159 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 274 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 151 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 156 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 160 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 276 (catasto terreni)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni nei pressi dell'incrocio tra la strada via Menocchia e Strada Provinciale 91.
Vedere l'allegato specifico con elenco particelle, superfici .

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata in base ai mq catastali e ai valori medi , in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, vedi allegato specifico.

Superficie catastale mq 43685.

Il valore finale è a corpo ed è sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **119.859,37**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 119.859,37**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 119.859,37**

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO CONTRADA MENOCCHIA 29

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia 29 per la quota di 1/2 di piena



proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tracciato stradale via Menocchia nei pressi dell'incrocio con la strada Provinciale 91.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 149 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 213 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 148 (catasto terreni)
- foglio 27 particella 214 (catasto terreni)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tracciato stradale via Menocchia nei pressi dell'incrocio con la strada Provinciale 91.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, vedi allegato specifico.

Superficie catastale mq 810.

Il valore finale è a corpo ed è sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.553,60
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.553,60
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 776,80
---	------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per i terreni monoparametrico su superficie catastale.

Per i fabbricati monoparametrico sulla superficie lorda.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie



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	appartamento	404,50	0,00	283.150,00	283.150,00
B	DUE FABBRICATI ACCESSORI COLONICI	469,00	0,00	117.250,00	117.250,00
C	DEPOSITO AGRICOLO prefabbricato	578,00	0,00	202.300,00	202.300,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	119.859,37	119.859,37
E	terreno agricolo	0,00	0,00	1.553,60	776,80
				724.112,97 €	723.336,17 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.404,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 703.932,17**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 703.932,17**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a RIPATRANSONE Contrada Menocchia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni nei pressi dell'incrocio tra la strada via Menocchia e Strada Provinciale 91.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 4 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 132 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 134 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 246 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 2 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 133 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 9 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 298 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 8 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 137 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 297 (catasto terreni)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.618,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.618,56
Data della valutazione:	14/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Sopralluogo effettuato in data 10-06-2024 sopralluogo effettuato in presenza del figlio dell'esecutato.
I terreni oggetto di contratti di locazione sono indicati nell'elenco dell' Agenzia Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi Gravami del lotto n. 1 e 2.

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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi titoli di cui al lotto 1 e lotto 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tutti i terreni sono localizzati in zona agricola vedi certificati di destinazione d'uso allegati . I terreni all'interno dei 150 metri dal fiume Menocchia sono soggetti a vincolo paesaggistico di cui al D.L. 42/2004.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RIPATRANSONE CONTRADA MENOCCHIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a RIPATRANSONE Contrada Menocchia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni nei pressi dell'incrocio tra la strada via Menocchia e Strada Provinciale 91.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 4 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 132 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 134 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 246 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 2 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 133 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 9 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 298 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 8 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 137 (catasto terreni)
- foglio 2 particella 297 (catasto terreni)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni nei pressi dell'incrocio tra la strada via Menocchia e Strada Provinciale 91.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata in base ai mq catastali e ai valori medi , in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, vedi allegato specifico.

Superficie catastale mq 35610.

Il valore finale è a corpo ed è sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	75.618,56
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 75.618,56
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 75.618,56
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per i terreni monoparametrico su superficie catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Ripatransone, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	75.618,56	75.618,56
				75.618,56 €	75.618,56 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si consiglia la vendita dell'intero lotto.

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: **€. 75.618,56****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.618,56**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **IMPIANTO tecnologico METANODOTTO** a RIPATRANSONE c,da menocchia per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di nuda proprietà dell'area di un impianto tecnologico per la gestione di un metanodotto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 164 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.116,00 Euro, indirizzo catastale: C,da Menocchia

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.000,00
Data della valutazione:	14/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

opralluogo effettuato in data 10-06-2024.

Il terreno è occupato da un impianto di gestione del metanodotto con diritto di superficie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Vedi Gravami lotto 1 e lotto 2.

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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi anche atti di cui al lotto 1 e lotto 2.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2016), con atto stipulato il 26/09/2016 a firma di notaio Piercarlo di Lodi ai nn. 195955/249857 di repertorio, trascritto il 29/01/2018 a Fermo ai nn. rp 534.

Eni spa: diritti di 1/1 di proprietà superficaria. voltura catastale per contratto di locazione n.3669.1/2014 del 20-12-2010 pratica ap00055717 in atti dal 23/05/2014 in cui trentuno Rita e Rivosecchi Igino hanno ceduto i rispettivi diritti della proprietà superficaria alla Società Adriatica Idrocarburi spa.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: tutti i terreni sono localizzati in zona agricola vedi certificati di destinazione d'uso allegati. I terreni all'interno dei 150 metri dal fiume Menocchia sono soggetti a vincolo paesaggistico di cui al D.L. 42/2004.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RIPATRANSONE C,DA MENOCCHIA

IMPIANTO TECNOLOGICO METANODOTTO

DI CUI AL PUNTO A

IMPIANTO tecnologico METANODOTTO a RIPATRANSONE c,da menocchia per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di nuda proprietà dell'area di un impianto tecnologico per la gestione di un metanodotto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 164 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.116,00 Euro, indirizzo catastale: C,da Menocchia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di nuda proprietà dell'area di un impianto tecnologico per la gestione di un metanodotto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nuda proprietà degli esegutati E' stato stimato a corpo un valore pari ad euro 1000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per i terreni monoparametrico su superficie catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Ripatransone, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	IMPIANTO				
A	tecnologico	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
	METANODOTTO				
				1.000,00 €	1.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobile non divisibile.

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: **€. 1.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.000,00

data 14/09/2024

il tecnico incaricato
Daniela Scarpone

