



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Giorgia CECCHINI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Reginaldo Fiorentino

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **FABBRICATO RURALE** a PETRITOLI C/da PAGANELLI 37 per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un lotto costituito da un frustolo di terreno agricolo di mq. 970 (part. 110) e da un fabbricato rurale fatiscente part. 524 (ex 111) di circa mq. 65 per due piani e per un totale di circa mq. 130,00 su un fondo di mq. 760.

L'attuale identificativo catastale deriva dalla part. 111, citata negli atti di causa, a seguito di soppressione della stessa e tipo mappale n° AP0083560 del 22/11/2017.

Anche se il fabbricato è parzialmente crollato e necessita di una ricostruzione completa, si tratta nel complesso di un lotto di particolare interesse per la realizzazione di una villetta unifamiliare con terreno riservato di circa mq. 1730.

La posizione elevata rispetto alla strada provinciale ne costituisce un pregio, di contro presenta una strada di accesso con una pendenza considerevole, che andrà modificata e ridotta in fase di costruzione; inoltre attualmente la strada di accesso al lotto risulta attualmente ostacolata da una tettoia posta a circa ml. 3.50 da terra, ancorata al magazzino di prop. dell'esecutato e al fabbricato sul lato opposto (di altra proprietà) la strada è percorribile da mezzi di limitata altezza, ma in caso di ricostruzione del rudere in stima può essere un'ostacolo per i mezzi pesanti; pertanto tale tettoia (di semplice realizzazione) dovrà essere rimossa di comune accordo con i proprietari confinanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 524 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 760 mq, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI 36, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da part. 111 foglio 19

Coerenze: Part. 359 e 110 'STESSA PROPRIETA', terreni agricoli da più lati

L'attuale identificativo catastale : part. 524 sub. 1 deriva dalla part. 111, citata negli atti di causa, a seguito di soppressione e tipo mappale n° AP0083560 del 22/11/2017

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

A.1 **terreno agricolo**, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe SEMINAT 2, superficie 970, reddito agrario 5,51 €, reddito dominicale 3,76 €, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Altra proprietà stessa ditta e terreni circostanti altre prop.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	970,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La strada di accesso al lotto risulta attualmente ostacolata da una tettoia posta a circa ml. 3.50 da terra, ancorata al magazzino di prop. dell'esecutato e al fabbricato sul lato opposto (di altra proprietà) la strada è percorribile da mezzi di limitata altezza, ma in caso di ricostruzione del rudere in stima può essere un'ostacolo per i mezzi pesanti; pertanto tale tettoia (di semplice realizzazione) dovrà essere rimossa di comune accordo con i proprietari confinanti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 20/07/2006 a firma di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO ai nn. 8809 di repertorio, iscritta il 21/07/2006 ai nn. Registro Particolare 1714 Registro Generale 7826, derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino.

1. Annotazione n. 1783 del 21/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **legale**, stipulata il 02/02/2010 a firma di EQUITALIA MARCHE SPA ai nn. 8809/1 di repertorio, iscritta il 09/02/2010 ai nn. Registro Particolare 188 Registro Generale 927, derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino



ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/01/2005 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 21304/5367 di repertorio, iscritta il 16/12/2024 ai nn. Registro Particolare 1336 Registro Generale 11848, derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 87 del 2005

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/10/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O UNEP TRIBUNALE ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 12/11/2012 ai nn. Registro Particolare 5769 Registro Generale 8637, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino

pignoramento, stipulata il 12/06/2014 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1652 di repertorio, trascritta il 10/07/2014 ai nn. Registro Particolare 3490 Registro Generale 4788, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino, Maura e Ave

pignoramento, stipulata il 22/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 959 di repertorio, trascritta il 28/06/2023 ai nn. Registro Particolare 4209 Registro Generale 5861, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino, Maura e Ave

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 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato probabilmente nel 1900 circa, pertanto non esistono precedenti edilizi, nè è stato mai oggetto di ristrutturazioni, manutenzioni ecc., attualmente è diroccato ed inaccessibile

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.19 – Zona agricola Sono considerate zone agricole le parti del territorio comunale, cartograficamente individuate nelle planimetrie del P.R.G. (zone bianche senza alcuna campitura ovvero con retinature relative esclusivamente ad ambiti di tutela), destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al floro-vivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. In queste zone si applicano, le disposizioni di cui alla L. R. n. 13 dell'8 marzo 1990, nel rispetto della legislazione statale vigente in materia. Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole Il patrimonio edilizio extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo è suddiviso dal P.R.G. in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche ed allo stato di conservazione. Ne è derivata la seguente classificazione: - Edifici rurali di assoluto valore storico architettonico nonché fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana. - Edifici rurali originariamente significativi, ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che rappresentano elementi testimoniali del paesaggio e della tradizione contadina. - Edifici costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945. Prescrizioni particolari - Edifici rurali di assoluto valore storico architettonico nonché fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana. Gli interventi su tali edifici devono essere volti soltanto alla manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, attraverso un recupero delle caratteristiche 32 architettoniche e tipologiche conservatesi ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura. E' prescritto inoltre: - l'impiego per i manti di copertura di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame; - l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controportelli scuri; - sono ammesse, pur se non consigliate le persiane esterne; - Edifici rurali originariamente significativi, ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che rappresentano elementi testimoniali del paesaggio e della tradizione contadina. Gli interventi su tali edifici devono essere volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e, ristrutturazione edilizia purché finalizzata al recupero di tutti quegli elementi tipologici, architettonici e strutturali significativi, ancora reperibili come testimonianza della configurazione originaria ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura (cornicioni, architravi di pregio, archi, volte lunette, etc). E' prescritto inoltre: - l'impiego per i manti di copertura di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame; - l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controportelli scuri; - sono ammesse, pur se non consigliate le persiane esterne; - nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta tra il 25% ed il 40%. Non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato. Gli eventuali terrazzi in coperture dovranno essere accessibili da collegamenti verticali tipo scale e o ascensori il cui ingombro deve comunque essere contenuto



all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm50 preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista; - non è comunque consentito la realizzazione di balconi è invece ammessa la realizzazione di logge e terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato. 33 - Edifici costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945. - Gli interventi su tali edifici , qualora non più utilizzati a supporto dell'attività agricola devono essere volti al loro riuso ed al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante; - Per questi manufatti non è esclusa la possibilità di riuso con destinazione residenziale; - L'area di pertinenza dell'edificio per i casi di cambio di destinazione d'uso deve essere pari ad almeno 4 volte la superficie utile lorda (SUL); - Per l'intervento sul manufatto edilizio valgono le prescrizioni particolari fissate sugli edifici rurali di cui al comma precedente. Nuove costruzioni nelle aree agricole. Si fa riferimento alla L.R. 13/90 e alla 10/77. In particolare per le nuove costruzioni si applica quanto segue: - Non è consentita la realizzazione di balconi in aggetto rispetto alla sagoma dei fabbricati nonché l'impiego di ogni altro elemento architettonico in palese contrasto con il paesaggio agrario; è consentita la realizzazione di logge e terrazzi contenuti all'interno della sagoma del fabbricato, anche a cielo aperto; - Le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% ed il 40%. Non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato. Gli eventuali terrazzi in coperture dovranno essere accessibili da collegamenti verticali tipo scale e o ascensori il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm50 preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista; non è consentita la costruzione di abbaini. - È fatto obbligo di impiego di manti di coperture in coppi di laterizio di colore tradizionale ed infissi in legno od in metallo e di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali e comunque esplicitamente approvati dalla commissione edilizia;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN PETRITOLI C/DA PAGANELLI 37

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO RURALE a PETRITOLI C/da PAGANELLI 37 per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un lotto costituito da un frustolo di terreno agricolo di mq. 970 (part. 110) e da un fabbricato rurale fatiscente part. 524 (ex 111) di circa mq. 65 per due piani e per un totale di circa mq. 130,00 su un fondo di mq. 760.

L'attuale identificativo catastale deriva dalla part. 111, citata negli atti di causa, a seguito di soppressione della stessa e tipo mappale n° AP0083560 del 22/11/2017.

Anche se il fabbricato è parzialmente crollato e necessita di una ricostruzione completa, si tratta nel complesso di un lotto di particolare interesse per la realizzazione di una villetta unifamiliare con terreno riservato di circa mq. 1730.

La posizione elevata rispetto alla strada provinciale ne costituisce un pregio, di contro presenta una strada di accesso con una pendenza considerevole, che andrà modificata e ridotta in fase di costruzione; inoltre attualmente la strada di accesso al lotto risulta attualmente ostacolata da una tettoia posta a circa ml. 3.50 da terra, ancorata al magazzino di prop, dell'esecutato e al fabbricato sul lato opposto (di altra proprietà) la strada è percorribile da mezzi di limitata altezza, ma in caso di ricostruzione del rudere in stima può essere un'ostacolo per i mezzi pesanti; pertanto tale tettoia (di semplice realizzazione) dovrà essere rimossa di comune accordo con i proprietari confinanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 524 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 760 mq, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI 36, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da part. 111 foglio 19
Coerenze: Part. 359 e 110 STESSA PROPRIETA', terreni agricoli da più lati
L'attuale identificativo catastale : part. 524 sub. 1 deriva dalla part. 111, citata negli atti di causa, a seguito di soppressione e tipo mappale n° AP0083560 del 22/11/2017

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, PORTO SAN GIORGIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	pessimo	
luminosità:	nella media	



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PETRITOLI, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

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	FABBRICATO RURALE	0,00	970,00	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	80.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la conformazione e tipologia del lotto non lo si ritiene comodamente e convenientemente 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: **€. 80.000,00**

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**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ZONA PRODUTTIVA e ZONA AGRICOLA a PETRITOLI C/da PAGANELLI, della superficie commerciale di **3.610,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 3610, reddito agrario 21,44 €, reddito dominicale 27,03 €, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Part. 115 STESSA PROPRIETA' e terreni agricoli da più lati
TERRENO SITO IN " ZONA PRODUTTIVA " art. 33

Il terreno presenta una forma RETTANGOLARE, una tessitura prevalente INCOLTO, i seguenti sistemi irrigui: POZZO

A.1 terreno agricolo, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe SEMINAT 3, superficie 195, deduzione AA, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 115 stessa proprietà, terreno agricolo da più lati
- foglio 19 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO U, superficie 135, deduzione AB, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 115 stessa proprietà, terreno agricolo da più lati
- foglio 19 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 3, superficie 1440, reddito agrario 7,07 €, reddito dominicale 8,55 €, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 113 E 114 stessa proprietà, terreno agricolo da più lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.610,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	885,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.425,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 20/07/2006 a firma di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO ai nn. 8809 di repertorio, iscritta il 21/07/2006 ai nn. Registro Particolare 1714 Registro Generale 7826, derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino.

1. Annotazione n. 1783 del 21/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **legale**, stipulata il 02/02/2010 a firma di EQUITALIA MARCHE SPA ai nn. 8809/1 di repertorio, iscritta il 09/02/2010 ai nn. Registro Particolare 188 Registro Generale 927, derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/01/2005 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 21304/5367 di repertorio, iscritta il 16/12/2024 ai nn. Registro Particolare 1336 Registro Generale 11848, derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 87 del 2005

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/10/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O UNEP TRIBUNALE ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 12/11/2012 ai nn. Registro Particolare 5769



Registro Generale 8637, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino

pignoramento, stipulata il 12/06/2014 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1652 di repertorio, trascritta il 10/07/2014 ai nn. Registro Particolare 3490 Registro Generale 4788, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino, Maura e Ave

pignoramento, stipulata il 22/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 959 di repertorio, trascritta il 28/06/2023 ai nn. Registro Particolare 4209 Registro Generale 5861, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino, Maura e Ave

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 ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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: Art.33 – Zona Produttiva La zona produttiva di espansione comprende le parti di territorio interessate da nuovi insediamenti di tipo industriale-artigianale. In queste zone sono anche consentite le seguenti



destinazioni: 1) Attività artigianali di sevizio; 2) Attività secondarie; 3) Attività terziarie; 4) Attività artigianali per prodotti alimentari; 5) Depositi e magazzini; 6) Servizi tecnici ed amministrativi degli impianti suddetti; 7) Vendita dei prodotti di produzione ed esposizione; 43 8) Attività distributive e connesse alla spedizione di prodotti alimentari ed agricoli; 9) Produzioni vivaistiche e commercializzazione di prodotti strettamente legati a tale produzione; 10) Un appartamento di massimo 120 mq per il proprietario o il custode; In queste zone il PRG. si applica attraverso un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Il Piano deve essere unitario e può essere attuato per lotti funzionali. In queste zone si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi: Parametri urbanistici - Indice fondiario (IF) 3,00 mc/mq di cui 2,5 per attività produttive e 0,5 per abitazioni uffici, esposizioni, ecc.. - Indice territoriale (IT) pari all'80% dell'Indice fondiario (IF) - Altezza massima (Hmax) 11,00 ml. (con esclusione dei volumi tecnici) - Distacco dai confini (DC) 5,00 ml. - Distanza tra fabbricati (DF) 10,00 ml - Numero massimo dei piani f.t. n. 2,00 Superficie massima coperta del 50% dell'area di pertinenza. Distacco del fabbricato dai confini con i lotti adiacenti e con i limiti di zona= distacco del fabbricato dalla strada completa di marciapiede=0,5 l'altezza massima del manufatto. - Prescrizione particolare: - Nelle aree produttive site al di sotto della strada di progetto, parallela alla S.S. Valdaso, venga impedita la realizzazione di piani interrati negli edifici di eventuale realizzazione. Il titolo è riferito solamente al part. 113 ZONA PRODUTTIVA.

ANCHE SE LA PARTICELLA RICADE IN ZONA PRODUTTIVA VA DETTO CHE LA STESSA NON E' EDIFICABILE SINGOLARMENTE PER LA LIMITATA ESTENSIONE E MANCANZA DI DISTANZE LEGALI DAI CONFINI, PERTANTO PER L'EVENTUALE EDIFICAZIONE DOVRA' ESSERE ACCORPATA CON LE ALTRE PROPRIETA' LIMITROFE.

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.19 – Zona agricola Sono considerate zone agricole le parti del territorio comunale, cartograficamente individuate nelle planimetrie del P.R.G. (zone bianche senza alcuna campitura ovvero con retinature relative esclusivamente ad ambiti di tutela), destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al florovivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. In queste zone si applicano, le disposizioni di cui alla L. R. n. 13 dell'8 marzo 1990, nel rispetto della legislazione statale vigente in materia. Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole Il patrimonio edilizio extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo è suddiviso dal P.R.G. in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche ed allo stato di conservazione. Ne è derivata la seguente classificazione: - Edifici rurali di assoluto valore storico architettonico nonché fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana. - Edifici rurali originariamente significativi, ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che rappresentano elementi testimoniali del paesaggio e della tradizione contadina. - Edifici costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945. Prescrizioni particolari - Edifici rurali di assoluto valore storico architettonico nonché fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana. Gli interventi su tali edifici devono essere volti soltanto alla manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, attraverso un recupero delle caratteristiche 32 architettoniche e tipologiche conservatesi ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura. E' prescritto inoltre: - l'impiego per i manti di copertura di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame; - l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controsportelli scuri; - sono ammesse, pur se non consigliate le persiane esterne; - Edifici rurali originariamente significativi, ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che rappresentano elementi testimoniali del paesaggio e della tradizione contadina. Gli interventi su tali edifici devono essere volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e, ristrutturazione edilizia purché finalizzata al recupero di tutti quegli elementi tipologici, architettonici e strutturali significativi, ancora reperibili



come testimonianza della configurazione originaria ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura (cornicioni, architravi di pregio, archi, volte lunette, etc). E' prescritto inoltre: - l'impiego per i manti di copertura di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame; - l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controportelli scuri; - sono ammesse, pur se non consigliate le persiane esterne; - nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta tra il 25% ed il 40%. Non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato. Gli eventuali terrazzi in coperture dovranno essere accessibili da collegamenti verticali tipo scale e o ascensori il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm50 preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista; - non è comunque consentito la realizzazione di balconi è invece ammessa la realizzazione di logge e terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato. 33 - Edifici costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945. - Gli interventi su tali edifici , qualora non più utilizzati a supporto dell'attività agricola devono essere volti al loro riuso ed al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante; - Per questi manufatti non è esclusa la possibilità di riuso con destinazione residenziale; - L'area di pertinenza dell'edificio per i casi di cambio di destinazione d'uso deve essere pari ad almeno 4 volte la superficie utile lorda (SUL); - Per l'intervento sul manufatto edilizio valgono le prescrizioni particolari fissate sugli edifici rurali di cui al comma precedente. Nuove costruzioni nelle aree agricole. Si fa riferimento alla L.R. 13/90 e alla 10/77. In particolare per le nuove costruzioni si applica quanto segue: - Non è consentita la realizzazione di balconi in aggetto rispetto alla sagoma dei fabbricati nonché l'impiego di ogni altro elemento architettonico in palese contrasto con il paesaggio agrario; è consentita la realizzazione di logge e terrazzi contenuti all'interno della sagoma del fabbricato, anche a cielo aperto; - Le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% ed il 40%. Non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato. Gli eventuali terrazzi in coperture dovranno essere accessibili da collegamenti verticali tipo scale e o ascensori il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm50 preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista; non è consentita la costruzione di abbaini. - È fatto obbligo di impiego di manti di coperture in coppi di laterizio di colore tradizionale ed infissi in legno od in metallo e di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali e comunque esplicitamente approvati dalla commissione edilizia; Il titolo è riferito solamente al part. 114, 115 ZONA AGRICOLA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN PETRITOLI C/DA PAGANELLI

ZONA PRODUTTIVA E ZONA AGRICOLA

DI CUI AL PUNTO A

ZONA PRODUTTIVA e ZONA AGRICOLA a PETRITOLI C/da PAGANELLI, della superficie commerciale di **3.610,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 3610, reddito agrario 21,44 €, reddito dominicale 27,03 €, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Part. 115 STESSA PROPRIETA' e terreni agricoli da più lati
TERRENO SITO IN " ZONA PRODUTTIVA " art. 33

Il terreno presenta una forma **RETTANGOLARE**, una tessitura prevalente **INCOLTO**, i seguenti sistemi irrigui: **POZZO**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, PORTO SAN GIORGIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Terreno agricolo circostante, centro storico Petritoli.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO SITO IN " ZONA PRODUTTIVA "	3.610,00	x	100 %	=	3.610,00
Totale:	3.610,00				3.610,00



ACCESSORI:

terreno agricolo, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe SEMINAT 3, superficie 195, deduzione AA, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 115 stessa proprietà, terreno agricolo da più lati
- foglio 19 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO U, superficie 135, deduzione AB, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 115 stessa proprietà, terreno agricolo da più lati
- foglio 19 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 3, superficie 1440, reddito agrario 7,07 €, reddito dominicale 8,55 €, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 113 E 114 stessa proprietà, terreno agricolo da più lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO	195,00	x	50 %	=	97,50
TERRENO AGRICOLO	135,00	x	50 %	=	67,50
TERRENO AGRICOLO	1.440,00	x	50 %	=	720,00
Totale:	1.770,00				885,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio ed una ricerca di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile, considerando lo stato in cui si trova e le potenzialità, va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.610,00	x	15,00	=	54.150,00
Valore superficie accessori:	885,00	x	15,00	=	13.275,00
					67.425,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 67.425,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 67.425,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto, sito in zona pianeggiante e facilmente raggiungibile, insiste in zona produttiva e parte di esso è edificabile, ma sarà necessario l'accorpamento con altra proprietà per superare i limiti di estensione e distanza dai confini.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PETRITOLI, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

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	ZONA PRODUTTIVA e ZONA AGRICOLA	3.610,00	885,00	67.425,00	67.425,00
				67.425,00 €	67.425,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la limitata dimensione del lotto e la sua posizione non lo si ritiene convenientemente 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: **€. 67.425,00**

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**



Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.425,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE** a PETRITOLI C7da PAGANELLI , della superficie commerciale di **268,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è composto dal piano terra, primo e mansarda, collegati da scala comune interna, insiste su una corte comune su cui è possibile il parcheggio; l'immobile si presenta in uno stato scadente soprattutto per quanto riguarda le rifiniture interne ed esterne.

Le pavimentazioni sono discrete così come gli infissi interni, quelli esterni non sono più adeguati alle normative vigenti in materia di contenimento energetico, la mansarda è grezza, e presenta delle infiltrazioni di acqua piovana dal tetto; nel complesso l'edificio necessita di un'intervento di manutenzione straordinaria ed ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,95 P1°; 3.25 PT; 2,05 media SOTTOTETTO. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 359 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 242 mq, rendita 320,46 Euro, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI 36, piano: T-1-2
Coerenze: CORTE CIRCOSTANTE FABBRICATO
- foglio 19 particella 359 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 52 mq, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, piano: T
Coerenze: CORTE CIRCOSTANTE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



B box singolo a PETRITOLI C7da PAGANELLI , della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo è costituito da un garage con annesso w.c. e due ripostigli, il tutto al piano terra del maggior fabbricato oggetto di stima. Stante la destinazione si presenta in condizioni discrete, tanto da poter essere utilizzato allo stato attuale. Non si evidenziano criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.25. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 359 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 53 mq, rendita 57,48 Euro, indirizzo catastale: PETRITOLI C/da Paganelli 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: STESSO FABBRICATO e CORTE CIRCOSTANTE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	321,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo COMODATO GRATUITO, stipulato il 15/04/2024 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 0.

Il solo piano primo risulta OCCUPATO a seguito di contratto di comodato gratuito in data 15/04/2024 dai sigg.: PERVAIZ SAJID e RASHID MUHAMMAD.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 20/07/2006 a firma di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO ai nn. 8809 di repertorio, iscritta il 21/07/2006 ai nn. Registro Particolare 1714 Registro Generale 7826, derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino.

1. Annotazione n. 1783 del 21/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **legale**, stipulata il 02/02/2010 a firma di EQUITALIA MARCHE SPA ai nn. 8809/1 di repertorio, iscritta il 09/02/2010 ai nn. Registro Particolare 188 Registro Generale 927, derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/01/2005 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 21304/5367 di repertorio, iscritta il 16/12/2024 ai nn. Registro Particolare 1336 Registro Generale 11848, derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 87 del 2005

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/10/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O UNEP TRIBUNALE ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 12/11/2012 ai nn. Registro Particolare 5769 Registro Generale 8637, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino

pignoramento, stipulata il 12/06/2014 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1652 di repertorio, trascritta il 10/07/2014 ai nn. Registro Particolare 3490 Registro Generale 4788, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino, Maura e Ave

pignoramento, stipulata il 22/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 959 di repertorio, trascritta il 28/06/2023 ai nn. Registro Particolare 4209 Registro Generale 5861, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino, Maura e Ave

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 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **1163**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE UNA CASA COLONICA, rilasciata il 14/06/1969 con il n. 1163 di protocollo, agibilità del 19/10/1971

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **218 prot. 2710**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA ABUSI EDILIZI, rilasciata il 04/02/2000 con il n. 218 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.33 – Zona Produttiva La zona produttiva di espansione comprende le parti di territorio interessate da nuovi insediamenti di tipo industriale-artigianale. In queste zone sono anche consentite le seguenti destinazioni: 1) Attività artigianali di sevizio; 2) Attività secondarie; 3) Attività terziarie; 4) Attività artigianali per prodotti alimentari; 5) Depositi e magazzini; 6) Servizi tecnici ed amministrativi degli impianti suddetti; 7) Vendita dei prodotti di produzione ed esposizione; 43 8) Attività distributive e connesse alla spedizione di prodotti alimentari ed agricoli; 9) Produzioni vivaistiche e commercializzazione di prodotti strettamente legati a tale produzione; 10) Un appartamento di massimo 120 mq per il proprietario o il custode; In queste zone il PRG. si applica attraverso un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Il Piano deve essere unitario e può essere attuato per lotti funzionali. In queste zone si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi: Parametri urbanistici - Indice fondiario (IF) 3,00 mc/mq di cui 2,5 per attività produttive e 0,5 per abitazioni uffici, esposizioni, ecc.. - Indice territoriale (IT) pari all'80% dell'Indice fondiario (IF) - Altezza massima (Hmax) 11,00 ml. (con esclusione dei volumi tecnici) - Distacco dai confini (DC) 5,00 ml. - Distanza tra fabbricati (DF) 10,00 ml - Numero massimo dei piani f.t. n. 2,00 Superficie massima coperta del 50% dell'area di pertinenza. Distacco del fabbricato dai confini con i lotti adiacenti e con i limiti di zona= distacco del fabbricato dalla strada completa di marciapiede=0,5 l'altezza massima del manufatto. - Prescrizione particolare: - Nelle aree produttive site al di sotto della strada di progetto, parallela alla S.S. Valdaso, venga impedita la realizzazione di piani interrati negli edifici di eventuale realizzazione.`



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PETRITOLI C7DA PAGANELLI

FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE a PETRITOLI C7da PAGANELLI , della superficie commerciale di **268,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è composto dal piano terra, primo e mansarda, collegati da scala comune interna, insiste su una corte comune su cui è possibile il parcheggio; l'immobile si presenta in uno stato scadente soprattutto per quanto riguarda le rifiniture interne ed esterne.

Le pavimentazioni sono discrete così come gli infissi interni, quelli esterni non sono più adeguati alle normative vigenti in materia di contenimento energetico, la mansarda è grezza, e presenta delle infiltrazioni di acqua piovana dal tetto; nel complesso l'edificio necessita di un'intervento di manutenzione straordinaria ed ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,95 P1°; 3.25 PT; 2,05 media SOTTOTETTO. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 359 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 242 mq, rendita 320,46 Euro, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI 36, piano: T-1-2
Coerenze: CORTE CIRCOSTANTE FABBRICATO
- foglio 19 particella 359 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 52 mq, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, piano: T
Coerenze: CORTE CIRCOSTANTE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, PORTO SAN GIORGIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON RISULTA ALCUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CASA DI CIVILE ABITAZIONE	242,00	x	100 %	=	242,00
GARAGE	53,00	x	50 %	=	26,50
Totale:	295,00				268,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

MERCATO IMMOBILIARE LOCALE OMI ecc.

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio ed una ricerca di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile, considerando lo stato in cui si trova e le potenzialità, va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 268,50 x 800,00 = **214.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 214.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 214.800,00**

BENI IN PETRITOLI C7DA PAGANELLI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PETRITOLI C7da PAGANELLI , della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo è costituito da un garage con annesso w.c. e due ripostigli, il tutto al piano terra del maggior fabbricato oggetto di stima. Stante la destinazione si presenta in condizioni discrete, tanto da poter essere utilizzato allo stato attuale. Non si evidenziano criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.25. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 359 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 53 mq, rendita 57,48 Euro, indirizzo catastale: PETRITOLI C/da Paganelli 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: STESSO FABBRICATO e CORTE CIRCOSTANTE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, PORTO SAN GIORGIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON RISULTA ALCUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

MERCATO LOCALE IMMOBILIARE

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,00 x 400,00 = **21.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto, costituito da una casa di civile abitazione con annesso garage corte, rappresenta un buon investimento residenziale; il fabbricato necessita di un consistente intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PETRITOLI, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI , ed inoltre: IMPRESE ecc.

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
	FABBRICATO				
A	CIVILE ABITAZIONE	268,50	0,00	214.800,00	214.800,00
B	box singolo	53,00	0,00	21.200,00	21.200,00
				236.000,00 €	236.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vista la conformazione del fabbricato costituito da piano terra primo e mansarda con scala e ingresso comune sarebbe possibile la divisione dell'immobile in due lotti: di cui uno composto dal piano terra e metà mansarda e l'altro dal piano primo e metà mansarda; lasciando le scale in comune.

Tale divisione però non sarebbe equa perchè il piano terra è costituito da una parte adibita a garage e l'altra a cucina e servizi, pertanto sarebbe necessario un conguaglio a compensazione di tale differenza.

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: **€. 236.000,00**

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**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 236.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **MAGAZZINO USO AGRICOLO** a PETRITOLI C/da PAGANELLI, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un magazzino principale (sub. 4), diviso in due locali da un divisorio facilmente removibile; un locale adiacente condonato come " pollaio " ma censito come " deposito (sub. 5) ed una tettoia aperta sempre aderente (sub. 6).

Si tratta di un piccolo complesso che può essere utilizzato come deposito o laboratorio per attività agricole, commerciali o artigianali, in discreto stato di mantenimento, ad eccezione della copertura (di tutto il complesso) che è costituita da lastre in cemento-amianto (eternit) ancora in buone condizioni, ma che andranno rimosse e smaltite da ditte specializzate e sostituite con una copertura di analoghe caratteristiche ma adeguata alle normative vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,20. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 354 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 240 mq, rendita 177,40 Euro, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORTE CIRCOSTANTE STESSA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

A.1 **ricovero animali**, composto da Locale al PT.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 359 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 58,5 mq, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI 37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corte e fabbricato sub. 4, stessa proprietà

A.2 **tettoia**.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 359 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 88 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI 37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	240,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	36,63 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.810,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.810,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 20/07/2006 a firma di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO ai nn. 8809 di repertorio, iscritta il 21/07/2006 ai nn. Registro Particolare 1714 Registro Generale 7826, derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino.

1. Annotazione n. 1783 del 21/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **legale**, stipulata il 02/02/2010 a firma di EQUITALIA MARCHE SPA ai nn. 8809/1 di repertorio, iscritta il 09/02/2010 ai nn. Registro Particolare 188 Registro Generale 927, derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/01/2005 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 21304/5367 di repertorio, iscritta il 16/12/2024 ai nn. Registro Particolare 1336 Registro Generale 11848, derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 87 del 2005



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/10/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O UNEP TRIBUNALE ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 12/11/2012 ai nn. Registro Particolare 5769 Registro Generale 8637, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino

pignoramento, stipulata il 12/06/2014 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1652 di repertorio, trascritta il 10/07/2014 ai nn. Registro Particolare 3490 Registro Generale 4788, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino, Maura e Ave

pignoramento, stipulata il 22/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 959 di repertorio, trascritta il 28/06/2023 ai nn. Registro Particolare 4209 Registro Generale 5861, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino, Maura e Ave

*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
Ulteriori avvertenze:	

IL FABBRICATO PRESENTA UNA COPERTURA IN CEMENTO AMIANTO (ETERNIT) ATTUALMENTE IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANTENIMENTO; TUTTAVIA TALE COPERTURA ANDRA' RIMOSSA DA DITTE SPECIALIZZATE E SOSTITUITA CON UNA ANALOGA MA SECONDO LE NORMATIVE VIGENTI. IL COSTO PER TALE INTERVENTO SI PUO' PREVEDERE IN CIRCA 50.000 EURO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. **1382 25/MAG/1978 prot.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE di COSTRUZIONE N. **1372**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di prefabbricato ad uso annessi agricoli, rilasciata il 17/04/1981 con il n. 1372 di protocollo

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. **12/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO ANNESSO AD USO AGRICOLO, rilasciata il 29/05/1984 con il n. 12/84 di protocollo

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **218 prot. 2710**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA ABUSI EDILIZI, rilasciata il 04/02/2000 con il n. 218 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art.33 – Zona Produttiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.33 – Zona Produttiva La zona produttiva di espansione comprende le parti di territorio interessate da nuovi insediamenti di tipo industriale-artigianale. In queste zone sono anche consentite le seguenti destinazioni: 1) Attività artigianali di servizio; 2) Attività secondarie; 3) Attività terziarie; 4) Attività artigianali per prodotti alimentari; 5) Depositi e magazzini; 6) Servizi tecnici ed amministrativi degli impianti suddetti; 7) Vendita dei prodotti di produzione ed esposizione; 8) Attività distributive e connesse alla spedizione di prodotti alimentari ed agricoli; 9) Produzioni vivaistiche e commercializzazione di prodotti strettamente legati a tale produzione; 10) Un appartamento di massimo 120 mq per il proprietario o il custode; In queste zone il PRG. si applica attraverso un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Il Piano deve essere unitario e può essere attuato per lotti funzionali. In queste zone si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi: Parametri urbanistici - Indice fondiario (IF) 3,00 mc/mq di cui 2,5 per attività produttive e 0,5 per abitazioni uffici, esposizioni, ecc.. - Indice territoriale (IT) pari all'80% dell'Indice fondiario (IF) - Altezza massima (Hmax) 11,00 ml. (con esclusione dei volumi tecnici) - Distacco dai confini (DC) 5,00 ml. - Distanza tra fabbricati (DF) 10,00 ml - Numero massimo dei piani f.t. n. 2,00 Superficie massima coperta del 50% dell'area di pertinenza. Distacco del fabbricato dai confini con i lotti adiacenti e con i limiti di zona= distacco del fabbricato dalla strada completa di marciapiede=0,5 l'altezza massima del manufatto. - Prescrizione particolare: - Nelle aree produttive site al di sotto della strada di progetto, parallela alla S.S. Valdaso, venga impedita la realizzazione di piani interrati negli edifici di eventuale realizzazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sub. 5, oggetto di concessione in sanatoria n° 218 del 04/02/2000, dove è stato descritto come " pollaio " è stato invece accatastato come " deposito " con la categoria C2, (magazzini e locali di deposito) mentre la categoria esatta per allinearlo con la concessione in sanatoria sarebbe C6 (stalle, scuderie, rimesse); il sub. 6 è stato condonato come tettoia aperta, ed è stato invece accatastato come C6, mentre la categoria giusta è C7.

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATEGORIA CATASTALE : € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: BREVI

Questa situazione è riferita solamente a SUB 4 e 6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PETRITOLI C/DA PAGANELLI
MAGAZZINO USO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

MAGAZZINO USO AGRICOLO a PETRITOLI C/da PAGANELLI, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un magazzino principale (sub. 4), diviso in due locali da un divisorio facilmente removibile; un locale adiacente condonato come " pollaio " ma censito come " deposito (sub. 5) ed una tettoia aperta sempre aderente (sub. 6).

Si tratta di un piccolo complesso che può essere utilizzato come deposito o laboratorio per attività agricole, commerciali o artigianali, in discreto stato di mantenimento, ad eccezione della copertura (di tutto il complesso) che è costituita da lastre in cemento-amianto (eternit) ancora in buone condizioni, ma che andranno rimosse e smaltite da ditte specializzate e sostituite con una copertura di analoghe caratteristiche ma adeguata alle normative vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,20. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 354 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 240 mq, rendita 177,40 Euro, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORTE CIRCOSTANTE STESSA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i



più importanti centri limitrofi sono FERMO, PORTO SAN GIORGIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON RISULTA ALCUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	240,00				240,00

ACCESSORI:

ricovero animali, composto da Locale al PT.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 359 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 58,5 mq, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI 37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Corte e fabbricato sub. 4, stessa proprietà

descrizione	consistenza		indice		commerciale
DEPOSITO	58,50	x	25 %	=	14,63
Totale:	58,50				14,63

tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 359 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 88 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI 37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TETTOIA APERTA	88,00	x	25 %	=	22,00
Totale:	88,00				22,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Mercato immobiliare locale, omi

Valore minimo: 425,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio ed una ricerca di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile, considerando lo stato in cui si trova e le potenzialità, va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	240,00	x	500,00	=	120.000,00
Valore superficie accessori:	36,62	x	500,00	=	18.310,00
					138.310,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 138.310,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 138.310,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto può essere ritenuto interessante da chi prevede la realizzazione di un'attività sia agricola che artigianale; il fabbricato è in buone condizioni generali, ad eccezione della copertura, in eternit, che andrà rimossa e sostituita con altra adeguata alle normative vigenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PETRITOLI, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

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
	MAGAZZINO				
A	USO AGRICOLO	240,00	36,62	138.310,00	138.310,00
				138.310,00 €	138.310,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la conformazione e la posizione del lotto non lo si ritiene convenientemente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.810,00**

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**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.810,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a PETRITOLI C/da PAGANELLI, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un piccolo frustolo di terreno residuo del frazionamento per la realizzazione della strada di accesso alla zona produttiva; di fatto non ha più nessuna caratteristica agricola, nè si può ipotizzare alcun altro scopo viste le limitate dimensioni, l'unico utilizzo possibile potrebbe essere il completamento delle proprietà limitrofe.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARB 2, superficie 110, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,43 €, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada altrà proprietà

Il terreno presenta una forma TRIANGOLARE, una tessitura prevalente INCOLTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 20/07/2006 a firma di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO ai nn. 8809 di repertorio, iscritta il 21/07/2006 ai nn. Registro Particolare 1714 Registro Generale 7826, derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino.

1. Annotazione n. 1783 del 21/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **legale**, stipulata il 02/02/2010 a firma di EQUITALIA MARCHE SPA ai nn. 8809/1 di repertorio, iscritta il 09/02/2010 ai nn. Registro Particolare 188 Registro Generale 927, derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/01/2005 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 21304/5367 di repertorio, iscritta il 16/12/2024 ai nn. Registro Particolare 1336 Registro Generale 11848, derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 87 del 2005

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 23/10/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O UNEP TRIBUNALE ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 12/11/2012 ai nn. Registro Particolare 5769 Registro Generale 8637, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino

pignoramento, stipulata il 12/06/2014 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1652 di repertorio, trascritta il 10/07/2014 ai nn. Registro Particolare 3490 Registro Generale 4788, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino, Maura e Ave

pignoramento, stipulata il 22/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 959 di repertorio, trascritta il 28/06/2023 ai nn. Registro Particolare 4209 Registro Generale 5861, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Vesprini Marino, Maura e Ave



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 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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: Art.19 – Zona agricola Sono considerate zone agricole le parti del territorio comunale, cartograficamente individuate nelle planimetrie del P.R.G. (zone bianche senza alcuna campitura ovvero con retinature relative esclusivamente ad ambiti di tutela), destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al floro-vivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. In queste zone si applicano, le disposizioni di cui alla L. R. n. 13 dell'8 marzo 1990, nel rispetto della legislazione statale vigente in materia. Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole Il patrimonio edilizio extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo è suddiviso dal P.R.G. in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche ed allo stato di conservazione. Ne è derivata la seguente classificazione: - Edifici rurali di assoluto valore storico architettonico nonché fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana. - Edifici rurali originariamente significativi, ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che rappresentano elementi testimoniali del paesaggio e della tradizione contadina. - Edifici costruiti o completamente



ristrutturati a partire dal 1945. Prescrizioni particolari - Edifici rurali di assoluto valore storico architettonico nonché fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana. Gli interventi su tali edifici devono essere volti soltanto alla manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, attraverso un recupero delle caratteristiche 32 architettoniche e tipologiche conservatesi ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura. E' prescritto inoltre: - l'impiego per i manti di copertura di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame; - l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controsportelli scuri; - sono ammesse, pur se non consigliate le persiane esterne; - Edifici rurali originariamente significativi, ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che rappresentano elementi testimoniali del paesaggio e della tradizione contadina. Gli interventi su tali edifici devono essere volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e, ristrutturazione edilizia purché finalizzata al recupero di tutti quegli elementi tipologici, architettonici e strutturali significativi, ancora reperibili come testimonianza della configurazione originaria ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura (cornicioni, architravi di pregio, archi, volte lunette, etc). E' prescritto inoltre: - l'impiego per i manti di copertura di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame; - l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controsportelli scuri; - sono ammesse, pur se non consigliate le persiane esterne; - nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta tra il 25% ed il 40%. Non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato. Gli eventuali terrazzi in coperture dovranno essere accessibili da collegamenti verticali tipo scale e o ascensori il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm50 preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista; - non è comunque consentito la realizzazione di balconi è invece ammessa la realizzazione di logge e terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato. 33 - Edifici costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945. - Gli interventi su tali edifici , qualora non più utilizzati a supporto dell'attività agricola devono essere volti al loro riuso ed al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante; - Per questi manufatti non è esclusa la possibilità di riuso con destinazione residenziale; - L'area di pertinenza dell'edificio per i casi di cambio di destinazione d'uso deve essere pari ad almeno 4 volte la superficie utile lorda (SUL); - Per l'intervento sul manufatto edilizio valgono le prescrizioni particolari fissate sugli edifici rurali di cui al comma precedente. Nuove costruzioni nelle aree agricole. Si fa riferimento alla L.R. 13/90 e alla 10/77. In particolare per le nuove costruzioni si applica quanto segue: - Non è consentita la realizzazione di balconi in aggetto rispetto alla sagoma dei fabbricati nonché l'impiego di ogni altro elemento architettonico in palese contrasto con il paesaggio agrario; è consentita la realizzazione di logge e terrazzi contenuti all'interno della sagoma del fabbricato, anche a cielo aperto; - Le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% ed il 40%. Non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato. Gli eventuali terrazzi in coperture dovranno essere accessibili da collegamenti verticali tipo scale e o ascensori il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm50 preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista; non è consentita la costruzione di abbaini. - È fatto obbligo di impiego di manti di coperture in coppi di laterizio di colore tradizionale ed infissi in legno od in metallo e di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali e comunque



esplicitamente approvati dalla commissione edilizia;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PETRITOLI C/DA PAGANELLI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PETRITOLI C/da PAGANELLI, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un piccolo frustolo di terreno residuo del frazionamento per la realizzazione della strada di accesso alla zona produttiva; di fatto non ha più nessuna caratteristica agricola, nè si può ipotizzare alcun altro scopo viste le limitate dimensioni, l'unico utilizzo possibile potrebbe essere il completamento delle proprietà limitrofe.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARB 2, superficie 110, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,43 €, indirizzo catastale: C/da PAGANELLI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada altra proprietà

Il terreno presenta una forma TRIANGOLARE, una tessitura prevalente INCOLTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, PORTO SAN GIORGIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
stato di manutenzione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
qualità degli impianti:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio ed una ricerca di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile, considerando lo stato in cui si trova e le potenzialità, va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

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:

Il lotto è costituito da un frustolo di terreno residuo dalla realizzazione delle strade di accesso alla zona; non ha alcuna potenzialità edificatoria, per la limitata estensione e per le distanza dai confini.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PETRITOLI, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

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	110,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				1.000,00 €	1.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la conformazione e la posizione del lotto non lo si ritiene convenientemente 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**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.000,00**

data 10/12/2025



il tecnico incaricato
Reginaldo Fiorentino

