



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rana Umberto

CUSTODE:

Rag. Corpetti Elsa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Paola Passeri

CF: PSSPLA65M50L366F

con studio in MACERATA (MC) Via dei Velini 62

telefono: 0733541418

email: studiopaolapasseri@gmail.com

PEC: paola.passeri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa Unifamiliare a FIUMINATA Località Vallibbia 1, della superficie commerciale di **189,25** mq per la quota di:

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

La proprietà oggetto di valutazione (foglio 13 - P.Illa 306) è costituita da una abitazione con accesso al piano terra da scala esclusiva direttamente dalla corte esterna, che si sviluppa al piano primo, mentre al piano terra troviamo dei locali accessori. La struttura portante è realizzata in muratura, con pareti esterne in muratura in parte intonacata e in parte lasciata a vista, solai in latero cemento, ad eccezione del solaio di copertura del pluriuso che è in legno, copertura a falde. Porzione del piano terra è stato interessato da lavori per essere trasformato in locali per la vendita e macellazione di bestiame, iniziati nelle lavorazioni ma mai ultimati.

Il sistema di riscaldamento è assente perchè al momento non allacciato a nessuna fonte di alimentazione (gpl o metano).

L'immobile si presenta in un insufficiente stato di manutenzione, con soletta del balcone ammalorata, presenza di muffa e umidità nei soffitti dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di P1= 3,06 m ; PT= 2,84 m - 2,96 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 306 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: Località Vallibbia 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nordi: Foglio 13 - P.Illa 128; Sud: Strada Provinciale Est: Foglio 13 - P.Illa 305-407
Ovest: Foglio 13 - P.Illa 129
Lucarini Silvano per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Torresi Anna;
Torresi Anna per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Lucarini Silvano.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2004.

B terreno agricolo a FIUMINATA Località Vallibbia 1, della superficie commerciale di **5.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LE PARTICELLE DI TERRENO AGRICOLO FANNO PARTE DELLA CORTE RECINTATA ANNESSA ALL'IMMOBILE, RICADONO IN ZONA RURALE DI SALVAGUADIA PAESISTICO AMBIENTALE NORMATA DALL'ART. 27 NTA; ZONA RICADENTE NEI VERSANTI CON PENDENZA MAGGIORE DEL 30% (ART. 31 NTA PPAR). LA ZONA È SOGGETTA A VINCOLI AI SENSI DELLA LEGGE 431/85 "GALASSO" - FIUMI E CORSI D'ACQUA

SU TALI PARTICELLE INSISTONO TRE ACCESSORI COSTRUITI SENZA NESSUN ATTO AUTORIZZATIVO.



Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 128 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo, superficie 800, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: strada comunale Sud: Foglio 13 - P.Illa 306; Est: Foglio 13 - P.Illa 305; Ovest: Foglio 13 - P.Illa 129
- foglio 13 particella 128 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo, superficie 60, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: strada comunale Sud: Foglio 13 - P.Illa 306; Est: Foglio 13 - P.Illa 305; Ovest: Foglio 13 - P.Illa 129
- foglio 13 particella 305 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arb, superficie 164, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.Illa 406; Sud: Foglio 13 - P.Illa 407; Est: Foglio 13 - P.Illa 407; Ovest: Foglio 13 - P.Illa 306 e 128.
- foglio 13 particella 305 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo, superficie 246, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.Illa 406; Sud: Foglio 13 - P.Illa 407; Est: Foglio 13 - P.Illa 407; Ovest: Foglio 13 - P.Illa 306 e 128.
- foglio 13 particella 407 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 3780, reddito agrario 9,76 €, reddito dominicale 4,88 €
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.Illa 267; Sud: Strada Provinciale Est: Foglio 13 - P.Illa 464; Ovest: Foglio 13 - P.Illa 305 e 306

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.239,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.451,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.451,18
Data di conclusione della relazione:	20/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dalla sig.ra Torresi Anna.

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:

servitù: scarico coattivo, stipulata il 18/11/2005 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep 24072/7591 di repertorio, trascritta il 22/11/2005 a Macerata ai nn. RP 10725 - RG 18396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Viene costituita senza corrispettivo alcuno a carico della p.lla 130 del foglio 13ed a favore della p.lla 306 del foglio 13, una servitù non esclusiva, (con possibilità, quindi, di allaccio alla condotta anche per i proprietari dei fondi serventi), di CONDUETTURA PER FOGNATURA, da esercitarsi su porzione del fondo servente a partire dal fondo dominante fino a raggiungere la fognatura comunale.

servitù: scarico coattivo, stipulata il 18/11/2005 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep 24072/7591 di repertorio, trascritta il 22/11/2005 a Macerata ai nn. RP 10726 - RG 18397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Viene costituita senza corrispettivo alcuno a carico della p.lla 129 del foglio 13ed a favore della p.lla 306 del foglio 13, una servitù non esclusiva, (con possibilità, quindi, di allaccio alla condotta anche per i proprietari dei fondi serventi), di condotta per fognatura, da esercitarsi su porzione del fondo servente a partire dal fondo dominante fino a raggiungere la fognatura comunale.

fondo patrimoniale, stipulata il 08/03/2007 a firma di Notaio salvi Maria Amelia ai nn. Rep 1524 di repertorio, trascritta il 23/03/2007 a Macerata ai nn. RG 5038 - RP 3134, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

E' stata presentata il 18/02/2013 al RP 526 - RG 2547 l'inefficacia parziale di tale atto.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2001 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep. n. 17368/5200 di repertorio, iscritta il 10/10/2001 a Macerata ai nn. RP 2276-RG 12914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 420.000.000 £.

Importo capitale: 210.000.000 £.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 09/02/2005 a firma di Atto pubblico amministrativo ai nn. Rep 6907 di repertorio, iscritta il 16/03/2005 a Macerata ai nn. RP 879- RG 3773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 12604,56.

Importo capitale: 6302,28.

Cancellazione Totale presentata il 30/07/2007 al RG 13192 e RP 1879.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2001 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep. n. 17368/5200 di repertorio, iscritta il 05/10/2021 a Macerata ai nn. RP 1704 - RG 14488, a favore di



*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo - Rinnovo ipoteca.

Importo ipoteca: 216.911,90 €.

Importo capitale: 108.455,95 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Trattasi di rinnovo ipoteca del 05/10/2001 pe concessione a garanzia di Mutuo con atto del Notaio Cesare Pierdominici Rep. n. 17368/5200.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/03/2023 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep. n. 41670/18811 di repertorio, iscritta il 23/03/2023 a Macerata ai nn. RP 395 - RG 4338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo - Rinnovo ipoteca.

Importo ipoteca: 216.911,90 €.

Importo capitale: 108.455,95 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Rettifica atti catastali relativi ad immobile trascritto al RP 2276 del 10/10/2001

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. Rep 941 di repertorio, trascritta il 06/05/2024 a Macerata ai nn. Rp 5007- RG 6433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 18/01/2010 a firma di Tribunale di Camerino ai nn. Rep 414 di repertorio, trascritta il 12/02/2010 a Macerata ai nn. RP 1342 - RG 2299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione.

Trattasi di revoca atti soggetti a trascrizione

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 13/07/2001), con atto stipulato il 13/07/2001 a firma di Notaio Pierdominici ai nn. Rep 17064/5099 di repertorio, trascritto il 02/08/2001 a Macerata ai nn. RP 7621 - RG 10549.

Nella nota di trascrizione dell'atto per il foglio 13 - p.lla 306 al catasto fabbricati e foglio 13 p.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 gli immobili vengono trascritti nel seguente modo: Lucarini



Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. mentre all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali vengono trascritti nel seguente modo: Foglio 13 - P.lla 306 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. Foglio 13 - P.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 13/07/2001), con atto stipulato il 13/07/2001 a firma di Notaio Pierdominici ai nn. Rep 17064/5099 di repertorio, trascritto il 02/08/2001 a Macerata ai nn. RP 7621 - RG 10549.

Nella nota di trascrizione dell'atto per il foglio 13 - p.lla 306 al catasto fabbricati e foglio 13 p.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 gli immobili vengono trascritti nel seguente modo: Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. mentre all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali vengono trascritti nel seguente modo: Foglio 13 - P.lla 306 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. Foglio 13 - P.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/10/1999 fino al 13/07/2001), con atto stipulato il 09/07/2001 ai nn. Reg. 21 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta Permesso a costruire N. **05/04/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio ad uso abitazione rurale, presentata il 05/04/1965, rilasciata il 19/07/1965

N. **19/02/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Copertura delle scale., presentata il 19/02/1979, rilasciata il 20/04/1979

Denuncia di inizio attività edilizia N. **Prat. 35/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, Opere di risanamento conservativo, presentata il 29/08/2001 con il n. Prot. 6196 di protocollo

Permesso di costruire 4/2004 N. **Pratica 35/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e cambio destinazione, presentata il 18/11/2002 con il n. Prot. 7829 di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica 4/03 del 02/07/2003 N. **4/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e cambio di destinazione, presentata il 18/11/2002 con il n. Prot. 7829 di protocollo, rilasciata il 03/07/2003

Autorizzazione edilizia N. **Prat 767/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione bombolone gpl, presentata il 05/02/2003, rilasciata il 19/02/2003



Denuncia Inizio Attività Edilizia N. **Pratica 55/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria del tetto, presentata il 20/05/2006

Permesso di Costruire 39/08 N. **88/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione Recinzione esistente con modifica accesso carrabile, presentata il 21/11/2007 con il n. Prot. 6626 di protocollo, rilasciata il 28/10/2008 con il n. 39/08 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica 12/08 N. **12/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione Recinzione esistente con modifica accesso carrabile, presentata il 21/11/2007 con il n. Prot. 6626 di protocollo, rilasciata il 11/09/2008 con il n. 12/08 di protocollo

SCIA N. **2014/5**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne per realizzazioni locali trasformazioni carni, presentata il 29/01/2014 con il n. Prot. n. 480 di protocollo, rilasciata il 29/05/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale- zona ricadente nei versanti con pendenza Maggiore del 30%. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Tutte le p.lle da PRG igente ricadono in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta e zona ricadente nei versanti con pendenza Maggiore del 30% (art. 31 Nta PPAR).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna sia la piano terra che al piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €1.000,00
- Sanzioni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle p.lle 128 -305 e 407 del foglio 13 insistono dei fabbricati non soggetti ad atti autorizzativi e non sanabili

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e smaltimento materiale fabbricati privi di autorizzazioni edilizie: €7.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Divisione interna e altezze non rispondenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €650,00



- oneri catastali: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FIUMINATA LOCALITÀ VALLIBBIA 1

CASA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Casa Unifamiliare a FIUMINATA Località Vallibbia 1, della superficie commerciale di **189,25** mq per la quota di:

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

La proprietà oggetto di valutazione (foglio 13 - P.Illa 306) è costituita da una abitazione con accesso al piano terra da scala esclusiva direttamente dalla corte esterna, che si sviluppa al piano primo, mentre al piano terra troviamo dei locali accessori. La struttura portante è realizzata in muratura, con pareti esterne in muratura in parte intonacata e in parte lasciata a vista, solai in latero cemento, ad eccezione del solaio di copertura del pluriuso che è in legno, copertura a falde. Porzione del piano terra è stato interessato da lavori per essere trasformato in locali per la vendita e macellazione di bestiame, iniziati nelle lavorazioni ma mai ultimati.

Il sistema di riscaldamento è assente perchè al momento non allacciato a nessuna fonte di alimentazione (gpl o metano).

L'immobile si presenta in un insufficiente stato di manutenzione, con soletta del balcone ammalorata, presenza di muffa e umidità nei soffitti dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di P1= 3,06 m ; PT= 2,84 m - 2,96 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 306 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: Località Vallibbia 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nordi: Foglio 13 - P.Illa 128; Sud: Strada Provinciale Est: Foglio 13 - P.Illa 305-407
Ovest: Foglio 13 - P.Illa 129
Lucarini Silvano per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Torresi Anna;
Torresi Anna per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Lucarini Silvano.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Corpo A: La proprietà oggetto di valutazione è costituita da una abitazione con accesso al piano terra da scala esclusiva direttamente dalla corte esterna. L'abitazione si sviluppa al piano primo, mentre al piano terra troviamo dei locali accessori. L'edificio è composto da 2 piani fuori terra. La struttura portante è realizzata in muratura, con pareti esterne in muratura in parte intonacata e in parte lasciata a vista, solai in latero cemento, ad eccezione del solaio di copertura del pluriuso che è in legno, copertura a falde. Dalla via principale si accede nella corte del fabbricato, dove al piano terra tramite portone in alluminio si ha accesso all'abitazione. Gli infissi sono per la maggior parte in legno con vetro semplice, mentre nel pranzo soggiorno è presente il solo doppio infisso in alluminio. Non sono presenti nè avvolgibili nè persiane.

L'abitazione è composta al piano primo da pranzo soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, wc, locale pluriuso e balcone. Al piano terra troviamo due cantine, ripostiglio, sottoscala e deposito. L'abitazione ha un'altezza interna di 3,05 m, ad eccezione del locale pluriuso che ha un'altezza media di circa 3,20 m. La pavimentazione è in gres, il bagno e il wc presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari di colore bianco, tra cui vaso, bidet, lavandino e doccia, con rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato di color legno.

Il piano terra è destinato a deposito, cantina e rip, ha un'altezza interna di 3,00 m e di 2,84 m. Porzione del piano terra è stato interessato da lavori per essere trasformato in locali per la vendita e macellazione di bestiame, iniziati nelle lavorazioni ma mai ultimati, pertanto i divisori presenti sono ancora privi di intonaco. Gli infissi in parte sono in cemento, in parte in legno, in parte non presenti. I locali sono privi di pavimentazione. Gli impianti sono presenti ma non ultimati.

Il sistema di riscaldamento è assente perchè al momento non allacciato a nessuna fonte di alimentazione (gpl o metano). L'abitazione è dotata solamente di radiatori a parete in alluminio, camino in pranzo soggiorno, non è presente la caldaia. L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'immobile si presenta in un insufficiente stato di manutenzione, con soletta del balcone ammalorata, presenza di muffa e umidità nei soffitti dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

Fa parte della stessa particella (f. 13-p.IIa 306) dell'abitazione anche la corte di mq. 930,00.

CLASSE ENERGETICA:



[503,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250320-043019-59809 registrata in data 20/03/2025

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
Abitazione	143,00	x	100 %	=	143,00
Lastrico	5,00	x	25 %	=	1,25
deposito, cantina	150,00	x	30 %	=	45,00
Totale:	298,00				189,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 414,63 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Superfici principali e secondarie: 413

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 351,09 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	85.000,00	145.000,00
Consistenza	189,25	205,00	413,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	414,63	351,09
Manutenzioni	5,00	6,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,33	-283,33	-483,33



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	351,09	351,09
Manutenzioni		15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	85.000,00	145.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-5.529,66	-78.556,30
Manutenzioni	-15.000,00	0,00
Prezzo corretto	64.470,34	66.443,70

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **65.457,02**
Divergenza: 2,97% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,25 x 345,88 = **65.457,79**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.457,79**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.457,79**

BENI IN FIUMINATA LOCALITÀ VALLIBBIA 1

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FIUMINATA Località Vallibbia 1, della superficie commerciale di **5.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

LE PARTICELLE DI TERRENO AGRICOLO FANNO PARTE DELLA CORTE RECINTATA ANNESSA ALL'IMMOBILE, RICADONO IN ZONA RURALE DI SALVAGUADIA PAESISTICO AMBIENTALE NORMATA DALL'ART. 27 NTA; ZONA RICADENTE NEI VERSANTI CON PENDENZA MAGGIORE DEL 30% (ART. 31 NTA PPAR). LA ZONA È SOGGETTA A VINCOLI AI SENSI DELLA LEGGE 431/85 "GALASSO" - FIUMI E CORSI D'ACQUA

SU TALI PARTICELLE INSISTONO TRE ACCESSORI COSTRUITI SENZA NESSUN ATTO AUTORIZZATIVO.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 128 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo, superficie 800, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Nord: strada comunale Sud: Foglio 13 - P.IIa 306; Est: Foglio 13 - P.IIa 305; Ovest: Foglio 13 - P.IIa 129
- foglio 13 particella 128 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo, superficie



- 60, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: strada comunale Sud: Foglio 13 - P.Illa 306; Est: Foglio 13 - P.Illa 305; Ovest: Foglio 13 - P.Illa 129
- foglio 13 particella 305 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arb, superficie 164, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.Illa 406; Sud: Foglio 13 - P.Illa 407; Est: Foglio 13 - P.Illa 407; Ovest: Foglio 13 - P.Illa 306 e 128.
 - foglio 13 particella 305 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo, superficie 246, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.Illa 406; Sud: Foglio 13 - P.Illa 407; Est: Foglio 13 - P.Illa 407; Ovest: Foglio 13 - P.Illa 306 e 128.
 - foglio 13 particella 407 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 3780, reddito agrario 9,76 €, reddito dominicale 4,88 €
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.Illa 267; Sud: Strada Provinciale Est: Foglio 13 - P.Illa 464; Ovest: Foglio 13 - P.Illa 305 e 306

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo (f. 13 - p.lla 128) destinato per la porzione AA a Pascolo di classe 01, con estensione pari a mq. 800, e per la porzione AB destinata a Seminativo di classe 03 per mq 60.

Il terreno agricolo (f. 13 - p.lla 305) è destinato per la porzione AA a Pascolo Arb., con estensione pari a mq. 164, e per la porzione AB destinata a Pascolo di classe 01 per mq 246.

Il terreno (f. 13 - p.lla 407) è destinato a Seminativo di classe 01, con estensione pari a mq. 3780.

Tali particelle si trovano all'interno della recinzione della proprietà;

Nella p.lla 128 insiste un accessorio in muratura costruito senza autorizzazioni. Nella p.lla 305 insiste porzione di edificio in muratura costruito senza nessun atto autorizzativo, la restante porzione invece si sviluppa sulla p.lla 407, dove insiste anche un accessorio in ferro anch'esso costruito senza autorizzazione.

TUTTE LE P.LLE DA PRG IGENTE RICADONO IN ZONA RURALE DI SALVAGUADIA PAESISTICO AMBIENTALE NORMATA DALL'ART. 27 NTA E ZONA RICADENTE NEI VERSANTI CON PENDENZA MAGGIORE DEL 30% (ART. 31 NTA PPAR). LA ZONA È SOGGETTA A VINCOLI AI SENSI DELLA LEGGE 431/85 "GALASSO" - FIUMI E CORSI D'ACQUA



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	5.050,00	x	100 %	=	5.050,00
Totale:	5.050,00				5.050,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene è stato valutato in riferimento ai valori agricoli medi nella prima regione agraria della provincia di Macerata (i valori sono aggiornati all'anno 2024) .

I valori per il seminativo è pari a 8.554 €/ha, per il Pascolo è pari a €/ha 3.621, mentre per il Pascolo Arborato è pari a €/ha 3.043.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.713,39**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.713,39**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.713,39**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata,



conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Fiuminata, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

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	Casa Unifamiliare	189,25	0,00	65.457,79	65.457,79
B	terreno agricolo	5.050,00	0,00	3.713,39	3.713,39
				69.171,18 €	69.171,18 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.720,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.451,18**

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: **€. 59.451,18**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FIUMINATA, della superficie commerciale di **6.910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno con qualità seminativo di classe 01. Da Prg il terreno ricade in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta; zona soggetta a vincoli ai sensi della legge 431/85 "Galasso" - fiumi e corsi d'acqua. La zona da Prg inoltre ricade nell'area di potenziale alluvionamento normato dall'art. 49 delle NTA.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 6910, deduzione A1, reddito agrario 17,84 €, reddito dominicale 8,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.IIa 164-165-168; Sud: Foglio 13 - P.IIa 280; Est: Foglio 13 - P.IIa 191; Ovest: Strada Provinciale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.910,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.910,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.910,81
Data di conclusione della relazione:	20/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

servitù: scarico coattivo, stipulata il 18/11/2005 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep 24072/7591 di repertorio, trascritta il 22/11/2005 a Macerata ai nn. RP 10725 - RG 18396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Viene costituita senza corrispettivo alcuno a carico della p.lla 130 del foglio 13ed a favore della p.lla 306 del foglio 13, una servitù non esclusiva, (con possibilità, quindi, di allaccio alla condotta anche per i proprietari dei fondi serventi), di condotta per fognatura, da esercitarsi su porzione del fondo servente a partire dal fondo dominante fino a raggiungere la fognatura comunale.

servitù: scarico coattivo, stipulata il 18/11/2005 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep 24072/7591 di repertorio, trascritta il 22/11/2005 a Macerata ai nn. RP 10726 - RG 18397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Viene costituita senza corrispettivo alcuno a carico della p.lla 129 del foglio 13ed a favore della p.lla 306 del foglio 13, una servitù non esclusiva, (con possibilità, quindi, di allaccio alla condotta anche per i proprietari dei fondi serventi), di condotta per fognatura, da esercitarsi su porzione del fondo servente a partire dal fondo dominante fino a raggiungere la fognatura comunale.

fondo patrimoniale, stipulata il 08/03/2007 a firma di Notaio salvi Maria Amelia ai nn. Rep 1524 di repertorio, trascritta il 23/03/2007 a Macerata ai nn. RG 5038 - RP 3134, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

E' stata presentata il 18/02/2013 al RP 526 - RG 2547 l'inefficacia parziale di tale atto.

servitù: scarico coattivo, stipulata il 02/09/2009 a firma di Massacci Lorenzo ai nn. Rep 21/2009 di repertorio, trascritta il 21/09/2009 a Macerata ai nn. RP 8391- RG 14357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2001 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep. n. 17368/5200 di repertorio, iscritta il 10/10/2001 a Macerata ai nn. RP 2276-RG 12914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 420.000.000 £.

Importo capitale: 210.000.000 £.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 09/02/2005 a firma di Atto pubblico amministrativo ai nn. Rep 6907 di repertorio, iscritta il 16/03/2005 a Macerata ai nn. RP 879- RG 3773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 12604,56.

Importo capitale: 6302,28.



Cancellazione Totale presentata il 30/07/2007 al RG 13192 e RP 1879.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2001 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep. n. 17368/5200 di repertorio, iscritta il 05/10/2021 a Macerata ai nn. RP 1704 - RG 14488, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo - Rinnovo ipoteca.

Importo ipoteca: 216.911,90 €.

Importo capitale: 108.455,95 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Trattasi di rinnovo ipoteca del 05/10/2001 pe concessione a garanzia di Mutuo con atto del Notaio Cesare Pierdominici Rep. n. 17368/5200.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/03/2023 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep. n. 41670/18811 di repertorio, iscritta il 23/03/2023 a Macerata ai nn. RP 395 - RG 4338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo - Rinnovo ipoteca.

Importo ipoteca: 216.911,90 €.

Importo capitale: 108.455,95 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Rettifica atti catastali relativi ad immobile trascritto al RP 2276 del 10/10/2001

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. Rep 941 di repertorio, trascritta il 06/05/2024 a Macerata ai nn. Rp 5007- RG 6433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 18/01/2010 a firma di Tribunale di Camerino ai nn. Rep 414 di repertorio, trascritta il 12/02/2010 a Macerata ai nn. RP 1342 - RG 2299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione.

Trattasi di revoca atti soggetti a trascrizione

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/07/2001), con atto stipulato il 13/07/2001 a firma di Notaio Pierdominici ai nn. Rep 17064/5099 di repertorio,



trascritto il 02/08/2001 a Macerata ai nn. RP 7621 - RG 10549.

Nella nota di trascrizione dell'atto per il foglio 13 - p.lla 306 al catasto fabbricati e foglio 13 p.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 gli immobili vengono trascritti nel seguente modo: Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. mentre all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali vengono trascritti nel seguente modo: Foglio 13 - P.lla 306 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. Foglio 13 - P.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/07/2001), con atto stipulato il 13/07/2001 a firma di Notaio Pierdominici ai nn. Rep 17064/5099 di repertorio, trascritto il 02/08/2001 a Macerata ai nn. RP 7621 - RG 10549.

Nella nota di trascrizione dell'atto per il foglio 13 - p.lla 306 al catasto fabbricati e foglio 13 p.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 gli immobili vengono trascritti nel seguente modo: Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. mentre all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali vengono trascritti nel seguente modo: Foglio 13 - P.lla 306 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. Foglio 13 - P.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/10/1999 fino al 13/07/2001), con atto stipulato il 09/07/2001 ai nn. Reg. 21 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale- zona ricadente nei versanti con pendenza Maggiore del 30%. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Tutte le p.lle da PRG vigente ricadono in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta e zona ricadente nei versanti con pendenza Maggiore del 30% (art. 31 Nta PPAR).

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 FIUMINATA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FIUMINATA, della superficie commerciale di **6.910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno con qualità seminativo di classe 01. Da Prg il terreno ricade in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta; zona soggetta a vincoli ai sensi della legge 431/85 "Galasso" - fiumi e corsi d'acqua. La zona da Prg inoltre ricade nell'area di potenziale alluvionamento normato dall'art. 49 delle NTA.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 6910, deduzione A1, reddito agrario 17,84 €, reddito dominicale 8,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.Illa 164-165-168; Sud: Foglio 13 - P.Illa 280; Est: Foglio 13 - P.Illa 191; Ovest: Strada Provinciale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno con qualità seminativo di classe 01. Da Prg il terreno ricade in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta; zona soggetta a vincoli ai sensi della legge 431/85 "Galasso" - fiumi e corsi d'acqua. La zona da Prg inoltre ricade nell'area di potenziale alluvionamento normato dall'art. 49 delle NTA.



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	6.910,00	x	100 %	=	6.910,00
Totale:	6.910,00				6.910,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene è stato valutato in riferimento ai valori agricoli medi nella prima regione agraria della provincia di Macerata (i valori sono aggiornati all'anno 2024) .

I valori per il seminativo è pari a 8.554 €/ha.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.910,81**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.910,81**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.910,81**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata prendendo in considerazione i valori agricoli medi per la regione Agraria n.6 dell'anno 2024 per la provincia di Macerata

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Fiuminata, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.910,00	0,00	5.910,81	5.910,81
				5.910,81 €	5.910,81 €



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: €. 5.910,81

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: €. 5.910,81



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FIUMINATA, della superficie commerciale di **9.530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno foglio 13 - p.lla 18 con qualità pascolo di classe 01; il foglio 13 p.lla 39 con qualità pascolo arborato, il foglio 13 p.lla 40 e 41 in parte a pascolo arborato e in parte pascolo. Le particelle di terreno agricolo ricadono in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 1030, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.lla 51; Sud: Foglio 13 - P.lla 49; Est: Foglio 13 - P.lla 50; Ovest: Foglio 13 - P.lla 41.
- foglio 13 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb, superficie 1500, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.lla37; Sud: Foglio 13 - P.lla 40; Est: Foglio 13 - P.lla 41; Ovest: Foglio 13 - P.lla 38.
- foglio 13 particella 40 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arb, superficie 1400, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 0,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.lla 39; Sud: Foglio 13 - P.lla 48; Est: Foglio 13 - P.lla 41; Ovest: Foglio 13 - P.lla 44-45-46.
- foglio 13 particella 40 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo, superficie 1890, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.lla 39; Sud: Foglio 13 - P.lla 48; Est: Foglio 13 - P.lla 41; Ovest: Foglio 13 - P.lla 44-45-46.
- foglio 13 particella 41 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arb, superficie 2900, reddito agrario 2,10 €, reddito dominicale 1,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.lla 36; Sud: Foglio 13 - P.lla 49; Est: Foglio 13 - P.lla 18; Ovest: Foglio 13 - P.lla 39-40.
- foglio 13 particella 41 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo, superficie 810, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.lla 36; Sud: Foglio 13 - P.lla 49; Est: Foglio 13 - P.lla 18; Ovest: Foglio 13 - P.lla 39-40.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.530,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.115,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.115,57
Data di conclusione della relazione:	20/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

servitù: scarico coattivo, stipulata il 18/11/2005 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep 24072/7591 di repertorio, trascritta il 22/11/2005 a Macerata ai nn. RP 10725 - RG 18396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Viene costituita senza corrispettivo alcuno a carico della p.lla 130 del foglio 13ed a favore della p.lla 306 del foglio 13, una servitù non esclusiva, (con possibilità, quindi, di allaccio alla condotta anche per i proprietari dei fondi serventi), di condotta per fognatura, da esercitarsi su porzione del fondo servente a partire dal fondo dominante fino a raggiungere la fognatura comunale.

servitù: scarico coattivo, stipulata il 18/11/2005 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep 24072/7591 di repertorio, trascritta il 22/11/2005 a Macerata ai nn. RP 10726 - RG 18397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Viene costituita senza corrispettivo alcuno a carico della p.lla 129 del foglio 13ed a favore della p.lla 306 del foglio 13, una servitù non esclusiva, (con possibilità, quindi, di allaccio alla condotta anche per i proprietari dei fondi serventi), di condotta per fognatura, da esercitarsi su porzione del fondo servente a partire dal fondo dominante fino a raggiungere la fognatura comunale.

fondo patrimoniale, stipulata il 08/03/2007 a firma di Notaio salvi Maria Amelia ai nn. Rep 1524 di repertorio, trascritta il 23/03/2007 a Macerata ai nn. RG 5038 - RP 3134, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

E' stata presentata il 18/02/2013 al RP 526 - RG 2547 l'inefficacia parziale di tale atto.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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



PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2001 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep. n. 17368/5200 di repertorio, iscritta il 10/10/2001 a Macerata ai nn. RP 2276-RG 12914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 420.000.000 £.

Importo capitale: 210.000.000 £.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 09/02/2005 a firma di Atto pubblico amministrativo ai nn. Rep 6907 di repertorio, iscritta il 16/03/2005 a Macerata ai nn. RP 879- RG 3773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 12604,56.

Importo capitale: 6302,28.

Cancellazione Totale presentata il 30/07/2007 al RG 13192 e RP 1879.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2001 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep. n. 17368/5200 di repertorio, iscritta il 05/10/2021 a Macerata ai nn. RP 1704 - RG 14488, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo - Rinnovo ipoteca.

Importo ipoteca: 216.911,90 €.

Importo capitale: 108.455,95 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Trattasi di rinnovo ipoteca del 05/10/2001 pe concessione a garanzia di Mutuo con atto del Notaio Cesare Pierdominici Rep. n. 17368/5200.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/03/2023 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep. n. 41670/18811 di repertorio, iscritta il 23/03/2023 a Macerata ai nn. RP 395 - RG 4338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo - Rinnovo ipoteca.

Importo ipoteca: 216.911,90 €.

Importo capitale: 108.455,95 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Rettifica atti catastali relativi ad immobile trascritto al RP 2276 del 10/10/2001

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. Rep 941 di repertorio, trascritta il 06/05/2024 a Macerata ai nn. Rp 5007- RG 6433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 18/01/2010 a firma di Tribunale di Camerino ai nn. Rep 414 di repertorio, trascritta il 12/02/2010 a Macerata ai nn. RP 1342 - RG 2299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione.

Trattasi di revoca atti soggetti a trascrizione

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/07/2001), con atto stipulato il 13/07/2001 a firma di Notaio Pierdominici ai nn. Rep 17064/5099 di repertorio, trascritto il 02/08/2001 a Macerata ai nn. RP 7621 - RG 10549.

Nella nota di trascrizione dell'atto per il foglio 13 - p.lla 306 al catasto fabbricati e foglio 13 p.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 gli immobili vengono trascritti nel seguente modo: Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. mentre all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali vengono trascritti nel seguente modo: Foglio 13 - P.lla 306 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. Foglio 13 - P.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/07/2001), con atto stipulato il 13/07/2001 a firma di Notaio Pierdominici ai nn. Rep 17064/5099 di repertorio, trascritto il 02/08/2001 a Macerata ai nn. RP 7621 - RG 10549.

Nella nota di trascrizione dell'atto per il foglio 13 - p.lla 306 al catasto fabbricati e foglio 13 p.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 gli immobili vengono trascritti nel seguente modo: Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. mentre all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali vengono trascritti nel seguente modo: Foglio 13 - P.lla 306 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. Foglio 13 - P.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/10/1999 fino al 13/07/2001), con atto stipulato il 09/07/2001 ai nn. Reg. 21 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale- zona ricadente nei versanti con pendenza Maggiore del 30%. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Tutte le p.lle da PRG igente ricadono in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta e zona ricadente nei versanti con pendenza Maggiore del 30% (art. 31 Nta PPAR).

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 FIUMINATA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FIUMINATA, della superficie commerciale di **9.530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno foglio 13 - p.lla 18 con qualità pascolo di classe 01; il foglio 13 p.lla 39 con qualità pascolo arborato, il foglio 13 p.lla 40 e 41 in parte a pascolo arborato e in parte pascolo. Le particelle di terreno agricolo ricadono in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 1030, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.lla 51; Sud: Foglio 13 - P.lla 49; Est: Foglio 13 - P.lla 50; Ovest: Foglio 13 - P.lla 41.
- foglio 13 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb, superficie 1500, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.lla37; Sud: Foglio 13 - P.lla 40; Est: Foglio 13 - P.lla 41; Ovest: Foglio 13 - P.lla 38.
- foglio 13 particella 40 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arb, superficie 1400, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 0,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.lla 39; Sud: Foglio 13 - P.lla 48; Est: Foglio 13 - P.lla 41; Ovest: Foglio 13 - P.lla 44-45-46.



- foglio 13 particella 40 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo, superficie 1890, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.IIa 39; Sud: Foglio 13 - P.IIa 48; Est: Foglio 13 - P.IIa 41; Ovest: Foglio 13 - P.IIa 44-45-46.
- foglio 13 particella 41 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arb, superficie 2900, reddito agrario 2,10 €, reddito dominicale 1,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.IIa 36; Sud: Foglio 13 - P.IIa 49; Est: Foglio 13 - P.IIa 18; Ovest: Foglio 13 - P.IIa 39-40.
- foglio 13 particella 41 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo, superficie 810, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.IIa 36; Sud: Foglio 13 - P.IIa 49; Est: Foglio 13 - P.IIa 18; Ovest: Foglio 13 - P.IIa 39-40.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno foglio 13 - p.IIa 18 con qualità pascolo di classe 01; il foglio 13 p.IIa 39 con qualità pascolo arborato, il foglio 13 p.IIa 40 e 41 in parte a pascolo arborato e in parte pascolo. Le particelle di terreno agricolo ricadono in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta.

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	9.530,00	x	100 %	=	9.530,00
Totale:	9.530,00				9.530,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene è stato valutato in riferimento ai valori agricoli medi nella prima regione agraria della provincia di Macerata (i valori sono aggiornati all'anno 2024).

I valori per il Pascolo è pari a €/ha 3.621, mentre per il Pascolo Arborato è pari a €/ha 3.043.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.115,57**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.115,57

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.115,57

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata prendendo in considerazione i valori agricoli medi per la regione Agraria n.6 dell'anno 2024 per la provincia di Macerata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Fiuminata, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	9.530,00	0,00	3.115,57	3.115,57
				3.115,57 €	3.115,57 €

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: **€ 3.115,57**

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:

€. 3.115,57



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FIUMINATA, della superficie commerciale di **9.530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno con qualità Pascolo Arborato. Da Prg il terreno ricade in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 265 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Arb, superficie 14490, reddito agrario 8,31 €, reddito dominicale 7,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.IIa ; Sud: Foglio 13 - P.IIa 348-138-141381-384; Est: Strada provinciale e foglio 13 p.IIa 144; Ovest: Foglio 13 - P.IIa 264.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.530,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.115,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.115,57
Data di conclusione della relazione:	20/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

servitù: scarico coattivo, stipulata il 18/11/2005 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep 24072/7591 di repertorio, trascritta il 22/11/2005 a Macerata ai nn. RP 10725 - RG 18396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Viene costituita senza corrispettivo alcuno a carico della p.lla 130 del foglio 13ed a favore della p.lla 306 del foglio 13, una servitù non esclusiva, (con possibilità, quindi, di allaccio alla conduttura anche per i proprietari dei fondi serventi), di conduttura per fognatura, da esercitarsi su porzione del fondo servente a partire dal fondo dominante fino a raggiungere la fognatura comunale.

servitù: scarico coattivo, stipulata il 18/11/2005 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep 24072/7591 di repertorio, trascritta il 22/11/2005 a Macerata ai nn. RP 10726 - RG 18397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Viene costituita senza corrispettivo alcuno a carico della p.lla 129 del foglio 13ed a favore della p.lla 306 del foglio 13, una servitù non esclusiva, (con possibilità, quindi, di allaccio alla conduttura anche per i proprietari dei fondi serventi), di conduttura per fognatura, da esercitarsi su porzione del fondo servente a partire dal fondo dominante fino a raggiungere la fognatura comunale.

fondo patrimoniale, stipulata il 08/03/2007 a firma di Notaio salvi Maria Amelia ai nn. Rep 1524 di repertorio, trascritta il 23/03/2007 a Macerata ai nn. RG 5038 - RP 3134, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

E' stata presentata il 18/02/2013 al RP 526 - RG 2547 l'inefficacia parziale di tale atto.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2001 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep. n. 17368/5200 di repertorio, iscritta il 10/10/2001 a Macerata ai nn. RP 2276-RG 12914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 420.000.000 £.

Importo capitale: 210.000.000 £.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 09/02/2005 a firma di Atto pubblico amministrativo ai nn. Rep 6907 di repertorio, iscritta il 16/03/2005 a Macerata ai nn. RP 879- RG 3773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 12604,56.

Importo capitale: 6302,28.

Cancellazione Totale presentata il 30/07/2007 al RG 13192 e RP 1879.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2001 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep. n. 17368/5200 di repertorio, iscritta il 05/10/2021 a Macerata ai nn. RP 1704 - RG 14488, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo - Rinnovo ipoteca.

Importo ipoteca: 216.911,90 €.



Importo capitale: 108.455,95 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Trattasi di rinnovo ipoteca del 05/10/2001 pe concessione a garanzia di Mutuo con atto del Notaio Cesare Pierdominici Rep. n. 17368/5200.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/03/2023 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. Rep. n. 41670/18811 di repertorio, iscritta il 23/03/2023 a Macerata ai nn. RP 395 - RG 4338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo - Rinnovo ipoteca.

Importo ipoteca: 216.911,90 €.

Importo capitale: 108.455,95 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Rettifica atti catastali relativi ad immobile trascritto al RP 2276 del 10/10/2001

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. Rep 941 di repertorio, trascritta il 06/05/2024 a Macerata ai nn. Rp 5007- RG 6433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 18/01/2010 a firma di Tribunale di Camerino ai nn. Rep 414 di repertorio, trascritta il 12/02/2010 a Macerata ai nn. RP 1342 - RG 2299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione.

Trattasi di revoca atti soggetti a trascrizione

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/07/2001), con atto stipulato il 13/07/2001 a firma di Notaio Pierdominici ai nn. Rep 17064/5099 di repertorio, trascritto il 02/08/2001 a Macerata ai nn. RP 7621 - RG 10549.

Nella nota di trascrizione dell'atto per il foglio 13 - p.lla 306 al catasto fabbricati e foglio 13 p.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 gli immobili vengono trascritti nel seguente modo: Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. mentre all'Agenzia delle



Entrate - Servizi Catastali vengono trascritti nel seguente modo: Foglio 13 - P.lla 306 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. Foglio 13 - P.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/07/2001), con atto stipulato il 13/07/2001 a firma di Notaio Pierdominici ai nn. Rep 17064/5099 di repertorio, trascritto il 02/08/2001 a Macerata ai nn. RP 7621 - RG 10549.

Nella nota di trascrizione dell'atto per il foglio 13 - p.lla 306 al catasto fabbricati e foglio 13 p.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 gli immobili vengono trascritti nel seguente modo: Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. mentre all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali vengono trascritti nel seguente modo: Foglio 13 - P.lla 306 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano. Foglio 13 - P.lla 18-39-40-41-128-163-265-305-407 Lucarini Silvano per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Torresi Anna Torresi Anna per diritto di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con Lucarini Silvano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/10/1999 fino al 13/07/2001), con atto stipulato il 09/07/2001 ai nn. Reg. 21 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale- zona ricadente nei versanti con pendenza Maggiore del 30%. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Tutte le p.lle da PRG igente ricadono in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta e zona ricadente nei versanti con pendenza Maggiore del 30% (art. 31 Nta PPAR).

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 FIUMINATA TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FIUMINATA, della superficie commerciale di **9.530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno con qualità Pascolo Arborato. Da Prg il terreno ricade in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb, superficie 14490, reddito agrario 8,31 €, reddito dominicale 7,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 13 - P.IIa ; Sud: Foglio 13 - P.IIa 348-138-141381-384; Est: Strada provinciale e foglio 13 p.IIa 144; Ovest: Foglio 13 - P.IIa 264.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno con qualità Pascolo Arborato. Da Prg il terreno ricade in zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale normata dall'art. 27 nta.

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	9.530,00	x	100 %	=	9.530,00



Totale:	9.530,00	9.530,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene è stato valutato in riferimento ai valori agricoli medi nella prima regione agraria della provincia di Macerata (i valori sono aggiornati all'anno 2024) .

I valori per il Pascolo è pari a €/ha 3.621, mentre per il Pascolo Arborato è pari a €/ha 3.043.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.115,57**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.115,57**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.115,57**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata prendendo in considerazione i valori agricoli medi per la regione Agraria n.6 dell'anno 2024 per la provincia di Macerata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Fiuminata, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	9.530,00	0,00	3.115,57	3.115,57
				3.115,57 €	3.115,57 €

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: **€. 3.115,57**

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 **€. 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
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:	€. 3.115,57

data 20/03/2025

il tecnico incaricato
Paola Passeri

