



Tribunale Ordinario di FERMO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare
R.G.N. 66/2019

=====
contro
=====

Consulenza Estimativa Giudiziaria
VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobili siti in LAPEDONA (FM), divisi nei LOTTI:
LOTTO A – Fabbricato con accessorio e terreno agricolo
LOTTO B – Terreno agricolo

LOTTO B
TERRENO AGRICOLO

Giudice delegato:

Dott.ssa Milena PALMISANO

Custode Giudiziario:

Marche Servizi Giudiziari

Via ROMA 151 – 62100 MACERATA

Email: info@msg.srl

PEC: marcheserviziagiudiziari@legalmail.it

Consulente stimatore incaricato:

Geom. Marco PIATTONI

Albo dei Geometri e Geometri Laureati di FERMO (FM) n. 815

Via Colombo, 52 63824 ALTIDONA (FM)

CF: PTTMRC66D19D542D - Telefono: +39 347 4444 319

E-mail: mrcpiattoni@gmail.com

PEC: marco.piattoni1@geopec.it

Premessa

I beni oggetto della procedura esecutiva verranno divisi nei seguenti lotti, commercialmente più appetibili considerato che sono fisicamente e catastalmente individuati e censiti, con la proprietà eseguita per la quota del 100%:

LOTTO A



Abitazione al P1, garage e magazzino al PT, accessorio/garage staccato al PT

LAPEDONA (FM), C.da Piemarano civ. 26
Catasto Fabbricati, Fog. 2, part. 193, subb 3
(garage PT) - 4 (magazzino PT) - 5 (garage staccato PT) - 6 (abitazione PT-1-2)

Terreno

LAPEDONA (FM), C.da Piemarano
Catasto Terreni, Fog. 2, part. 192



LOTTO B



Terreno

LAPEDONA (FM), C.da Piemarano
Catasto Terreni, Fog. 2, part. 270

A seguire

- **Struttura Rapporto Estimativo**
- **Assunzioni e riserve**
- **Controllo della completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2**
- **Relazione Estimativa Giudiziaria**

Struttura Rapporto Estimativo		Pag.
- Assunzioni e riserve		4
- Controllo completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2; Date incarico e consulenza		5
- Relazione Estimativa		6-13
1.0 Identificazione dei beni – proprietà/quota – possesso – formalità – opzione IVA		9-14
1.1 Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura		9
1.2 Confini		9
1.3 Parti comuni		9
1.4 Possesso/uso		10
1.5 Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene/i		10
1.6 Applicabilità esercizio dell'opzione I.V.A. DPR 633/72		10
2.0 Descrizione, servitù, consistenza, divisibilità		10-11
2.1 Descrizione immobili		10
2.2 Servitù		10
2.3 Consistenze metrica e commerciale		11
2.4 Divisibilità dei beni		11
3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale		11
4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici		12
4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità		12
4.2 Estremi urbanistici		12
5.0 Giudizi di conformità		12-13
5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione		12
5.2 Conformità catastale e regolarizzazione		12
5.3 Conformità strutturale		12
5.3 Conformità agibilità e regolarizzazione		12
5.4 Attestazione di prestazione energetica		13
6.0 Dati e oneri condominiali		13
7.0 Beni su suolo demaniale, gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico-archeologico – etnografico		13
8.0 Valutazione di mercato		13
Allegati (files separati)		
A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE		A4 DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE
A2 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA- URBANISTICA		A5 ATTO PROVENIENZA
A3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		

Assunzioni e riserve

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:**
 - **accessi c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di LAPEDONA (FM)** per il reperimento della documentazione edilizio-urbanistica degli immobili e verifica di conformità edilizia degli stessi;
 - **accesso telematico c/o l'Agenzia delle Entrate – Territorio di ASCOLI PICENO (AP)** per la visione e acquisizione della documentazione catastale in atti degli immobili;
 - **accesso c/o l'Agenzia delle Entrate di LAPEDONA** per verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione;
 - **accesso c/o la CC.RR.II. di FERMO per la verifica** della documentazione ventennale relativa alla titolarità degli immobili, ai gravami e servitù (attive e passive) e per integrazione/aggiornamento della certificazione notarile in atti;
 - **sopralluoghi in sito** per la verifica dello stato di fatto con quanto riportato nella documentazione reperita, per le misurazioni puntuali e/o a campione, per la documentazione fotografica del bene/i in esame;
2. **Schema/i grafico/i della/e unità immobiliare/i rilevata/e in sito (disegno/i del bene/i).**

Si precisa che il rilievo in sito del bene/i è stato effettuato ai soli fini peritali con il principale scopo di individuarne la morfologia e la consistenza, per cui potrebbero risultare delle piccole differenze tra quanto riportato nella presente relazione e lo stato dei luoghi.
3. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie e dell'agibilità** riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, **sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali.** Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.
4. **Non sono stati effettuati** rilievi per la determinazione esatta dei confini di proprietà, ravvisabili solo dalle mappa e planimetrie catastali.
5. **Il più probabile valore di mercato stimato Vpm** è dato dal prezzo medio di mercato **Pm** di x la **Sc** (superficie commerciale del/dei bene/i in m²).
6. **La superficie commerciale** è stata calcolata moltiplicando la **S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)** o **S.I.L. (Superficie Interna Lorda)** per dei Coefficienti Correttivi in modo da omogeneizzare le superfici dei vani/locali principali con quelle dei vani/locali accessori, se presenti;
7. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc. unitamente al costo delle indagini del sottosuolo).
8. **Il valore di stima alla data della presente relazione è da intendersi come valore di previsione ed ipotetico, un valore che si presume possa verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.**

Controllo della completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2

1 **Certificazione della CC.RR.II. (iscrizioni/trascrizioni gravanti sul bene pignorato) o Certificazione Notarile Sostitutiva**

Il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva, nella quale risultano, alla data del 12/07/2019:


- la storia ultraventennale degli atti di acquisto dei beni in esame dalla data di trascrizione del pignoramento;
- le iscrizioni/trascrizioni gravanti sui beni pignorati;

2 **Estratti catastali attuale e storico del bene pignorato**

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva depositata dal creditore precedente, alla data del 12/07/2019:

- risultano i dati catastali attuali dei beni in esame, corrispondenti a quelli citati nella trascrizione del pignoramento e non risultano
- risultano i dati catastali storici ultraventennali dei beni in esame dalla data di trascrizione del pignoramento;

3 **Stato civile dell'esecutato/a e rapporto di coniugio**

Il creditore precedente non ha depositato lo stato civile dell'esecutato/a, la quale acquistò i beni con atto del 28/05/1990 come bene personale  dalla comunione dei beni.

Relazione Estimativa

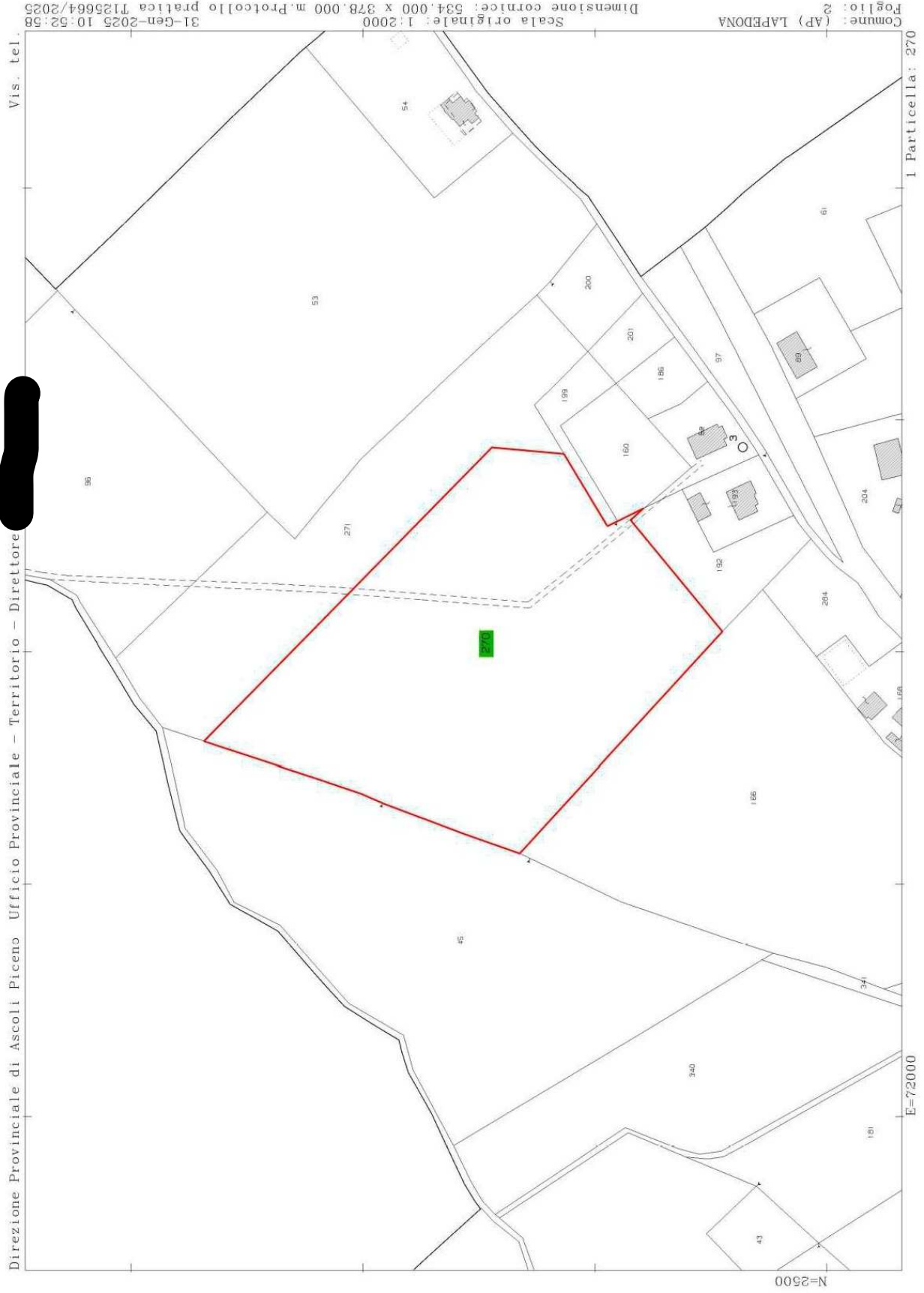
INQUADRAMENTO GENERALE

Latitudine 43° 7'17.50"N - Longitudine 13°46'33.69"E





Estratto di mappa



1.0 Identificazione dei beni - proprietà - confini - parti comuni - possesso


1.1 Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura

Terreno agricolo particella 270, ampio, di forma abbastanza regolare e in declivio da sud a nord, ubicato nella porzione nord-ovest del territorio comunale, in zona agricola, confinate con la particella 192 dell'esecutata e con altri fondi di altra proprietà.

Catastralmente censiti ai

Catasto Terreni (Particella fabbricato part.IIa 193 e terreno part.IIa 192)

Foglio	Particella	Porz	Qualità classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
2	270	AA	SEMINATIVO ARBORATO 3	20315 m²	Euro 73,44	Euro 104,92
		AB	ULIVETO U	355 m²	Euro 1,10	Euro 1,65
Annotazioni		Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 18/05/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0127329 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6319.2020.0000378) - Porzione AB: Classamento per parificazione con la qualità 3 - SEMIN ARBOR, Classe 04				
Intestazione		===== nata a PETRITOLI (FM) il 14/10/1958 ===== Proprietà				

i beni sono per la **quota del 100% di piena proprietà**
della sig.ra =====  =====

in virtù del seguente titolo

- atto pubblico di compravendita del 28/05/1990** a rogito del Notaio ===== di FERMO, repertorio 40504/12042, trascritto a FERMO (FM) il 14/06/1990 al n. **3873 Reg. Part.**, con il quale l'esecutata acquistò dal comune di LAPEDONA (FM) il fondo rustico con casa colonica e accessori, allora descritto al Catasto Terreni al foglio 2 con le particelle 50 (ex 50/a)-51-82 (ex 82/a) -96-159 (ex 82/c) , con l'attuale particella in esame 270 derivante dalla ex 198, a sua volta ex 50/a e le altre particelle di proprietà 192-193 (LOTTO A) derivanti dalla ex 82/a.

Precisazioni.

In visura il nome dell'esecutata è errato: ===== invece del corretto =====

1.2 Confini

Da dati catastali.

NORD: particella 45 proprietà =====; **EST:** particella 271 proprietà ===== di =====;
SUD: stessa proprietà (part.IIa 192 – LOTTO A), particelle 199-160 proprietà =====; **OVEST:** particella 166 proprietà =====

1.3 Parti comuni

Nessuna.

1.4 Possesso/uso

Alla data del sopralluogo del 07/04/2025, i beni erano occupati dall'esecutata [REDACTED] ivi residenti come dal certificato di residenza prodotto e allegato (Allegato A6).

Il terreno **particella 270** (unitamente al terreno particella 192 LOTTO A) era in affitto per anni 5 (cinque) fino al 10/11/2019 con Contratto di Affitto di Fondo Rustico del 30/09/2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di FERMO il 19/12/2014 al n. 2616 serie 3, poi prorogato di altri 9 (nove) anni dal 11/11/2019 fino al 10/11/2028, con proroga del 18/01/2019 registrata a FERMO il 17/02/2020 al n. 69 serie 3, con canone di affitto di € 2.500,00 per ambedue i fondi rustici e per l'intero periodo dei 9 anni (Allegato A6).

1.5 Formalità pregiudizievoli a carico degli immobili (CC.RR.II. FERMO)

A carico dell'immobile risultano le seguenti formalità, desunte dalla certificazione notarile in atti:

1. **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA a FERMO il 28/09/2012 al n. 7239/1076** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del notaio Giuseppe DI TUORO del 26/09/2012, rep. 8479/2685, a favore di [REDACTED] (capitale € 36.000,00) per la durata di 24 anni e 6 mesi.
2. **TRASCRIZIONE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a FERMO del 25/06/201 al n. 4743/3350** emesso dal Tribunale di FERMO il 15/05/2019, rep. 1086/2019 [REDACTED]

1.6 Esercizio opzione IVA DPR 633/72

Applicabilità esercizio opzione IVA

La vendita dei beni non dovrebbe essere soggetta all'esercizio dell'opzione IVA - art. 10 D.P.R. 633/1972, comma 8-bis - in quanto abitativi e non strumentali ad attività, di proprietà privata e ultimati da più di 5 anni e sui quali la proprietà negli ultimi 5 anni non ha effettuato o fatto eseguire da imprese alcun lavoro ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

2.0 Descrizione - servitù - consistenza - divisibilità

2.1 Descrizione immobili

TERRENO particella 270

Terreno agricolo di 20670 m² catastali confinante a SUD con la stessa proprietà particella 192 e a EST, NORD, OVEST con altre proprietà, ubicato nella porzione nord-ovest del territorio comunale, in zona agricola poco antropizzata e lontana da servizi, pubblici e/o privati.

Il terreno è di forma quadrangolare con andamento declinante da SUD verso NORD, non irriguo, coltivato a seminativo con una piccola area lungo il confine EST dove sono presenti degli ulivi e si presta facilmente ad essere lavorato con mezzi meccanici.

2.2 Servitù

Dall'atto di compravendita con il quale l'esecutata ha acquistato i beni in oggetto non risultano servitù.

2.3 Consistenze metrica e commerciale

La consistenza metrica = consistenza commerciale è quella desunta dalla visura catastale in atti.

Superficie commerciale particella 270 (terreno), da visura catastale = 20670 m²

2.4 Divisibilità dei beni

Il bene oggetto della procedura è fisicamente e catastalmente individuato e censito, con la proprietà eseguita per la quota del 100%, non necessita di essere divisi e si ritiene commercialmente più appetibile predisporre la vendita in un unico lotto.

3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale

Catasto Terreni

Foglio 2, particelle n. 270

Attualità

Foglio 2, particella 270, diviso in

AA SEMIN ARBOR classe 3, superficie 20315 m², R.D Euro 73,44 e R.A. Euro 104,92

AB ULIVETO classe U, superficie 355 m², R.D Euro 1,10 e R.A. Euro 1,65

Cronistoria ventennale particella 270

N.	Particella Originaria	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	50 SEMIN ARBOR cl.3 33540 m ²	Impianto meccanografico del 14/10/1970	----	dal 14/10/1970 al 01/02/1990
2	50 SEMIN ARBOR cl.3 33540 m ²	FRAZIONAMENTO in atti dal 01/02/1990 (n. 1689)	50 SEMIN ARBOR cl.3 31840 m ²	dal 01/02/1990 al 02/08/2001
3	50 SEMIN ARBOR cl.3 31840 m ²	FRAZIONAMENTO del 02/08/2001 Pratica n. 117180 in atti dal 02/08/2001 (n. 2132.1/2001)	198 SEMIN ARBOR cl.3 31050 m ²	dal 02/08/2001 al 14/11/2008
4	198 SEMIN ARBOR cl.3 31050 m ²	FRAZIONAMENTO del 14/11/2008 Pratica n. AP0270502 in atti dal 14/11/2008 (n. 270502.1/2008)	270 SEMIN ARBOR cl.3 20670 m ²	dal 14/11/2008 al 23/11/2020
5	270 SEMIN ARBOR cl.3 20670 m ²	TABELLA DI VARIAZIONE del 18/05/2020 Pratica n. AP0071735 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6605.1/2020)	AA SEMIN ARBOR cl. 3 20315 m ² BB ULIVETO cl. U 355 m ²	dal 23/11/2020 al attualità

4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici

4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità

Trattasi di terreno agricolo non edificato, non esiste alcun titolo abilitativo.

4.2 Estremi Urbanistici

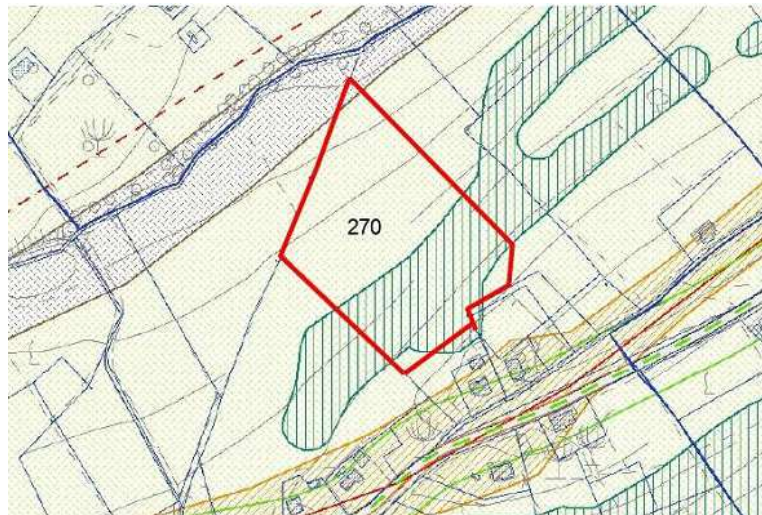
Nel P.R.G. VIGENTE del Comune di LAPEDONA (FM) i beni in esame ricadono in

- Zona E agricola (art. 22 nt);
- Aree con vocazionalità bassa (art. 44 nt)
- Vegetazione ripariale (art. 55 nt)

N.B.

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.

Stralcio di P.R.G.



5.0 Giudizi di conformità

5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione

Trattasi di terreno agricolo non edificato.

5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

Trattasi di terreno agricolo non edificato.

5.3 Conformità strutturale

Trattasi di terreno agricolo non edificato.

5.4 Conformità agibilità e regolarizzazione

Trattasi di terreno agricolo non edificato.

5.5 Attestazione di prestazione energetica

Trattasi di terreno agricolo non edificato.

6.0 Dati e oneri condominiali

Trattasi di terreno agricolo non edificato.

7.0 Beni su suolo demaniale e gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico - archeologico - etnografico

I beni in esame non ricadono in suolo demaniale e non sono soggetti ai vincoli suddetti.

8.0 Valutazione di mercato

Metodo di Stima

Trattandosi di terreno agricolo, la stima del più probabile valore di mercato del bene è avvenuta tenendo conto degli ultimi Valori Agricoli Medi elaborati dall'Agenzia delle Entrate, annualità 2022-Regione Agraria 4, rispettando la conformazione fisica in sito della particella, coltivata a seminativo con una piccola parte a uliveto.

Utilizzando la superficie catastale in visura, si ha:

Superficie totale particella 270 (dati catastali) = 20670 m²

Superficie porzione a seminativo = 20315 m²

VAM (Valore agricolo medio) SEMINATIVO = € 1,40/m²

Valore di stima porzione a SEMINATIVO = € 1,40/m² x 20315 m² = € 28.441,00

Superficie porzione a uliveto = 355 m²

VAM (Valore agricolo medio) ULIVETO = € 2,75/m²

Valore di stima porzione a ULIVETO = € 2,75/m² x 355 m² = € 976,25

VALORE DI STIMA LOTTO B (part. 270) = € 28.441,00 + € 976,25 arrotondato a **€ 29.500,00**

diconsi "ventinovemilacinquecento/00"

ALTIDONA, 18/09/2025

Il Consulente Stimatore
Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)