

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 157/2024

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Ill.mo G.E., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in riferimento, per la quale è previsto il termine di deposito della perizia entro 30 giorno dall'udienza prevista per il giorno

18 Novembre 2025

relativamente ai Quesiti richiesti in fase di nomina, comunica quanto segue:

PUNTO A)

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione notarile sostitutiva.
- 3) Dell'esecutato il sottoscritto ha acquisito i certificati richiesti.

PUNTO B)

- 5) Essendoci terreni, sono stati acquisiti i Certificati di destinazione urbanistica.
- 7) Non vi sono comproprietari.
- 11) I Lotti sono n. 5 e costituiti in base agli immobili vicini tra di loro, soprattutto terreni.
- 14) In allegato la documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili.
- 16) In allegato la Perizia Privacy elaborata con Tribù Office.
- 17) In allegato la Check list e l'elenco dei Beni Periziati

Tutti i restanti punti del quesito sono stati inclusi nella Relazione di stima redatta con Tribù Office e negli allegati principali.

2) ASSUNZIONI PRELIMINARI:

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa inoltre che:

Sono state escluse dal presente incarico:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale su cui gli immobili pignorati ricadono;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione;

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa la presenza, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente, non oggetto di esecuzione), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali: sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici reperiti presso il Catasto e Uffici Urbanistici, che a seguito delle principali misurazioni di verifica, eseguite in loco, a mezzo sopralluogo.

che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

che lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo, per cui **nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.**

3) PERIZIA DI STIMA

La Perizia di stima è stata elaborata con il software Tribù Office. Pertanto risulta così costituita:

- PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE

- ALLEGATI PRINCIPALI

- 1) CALCOLO DI STIMA DEI TERRENI
- 2) CERTIFICATI DELL'ESECUTATO
- 3) ISPEZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONE
- 4) VISURA CATASTALE
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 6) PLANIMETRIE, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUB, MAPPA
- 7) CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 8) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 9) OMI – BORSINO IMMOBILIARE
- 10) VERBALE DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE
- 11) CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI
- 12) BENI PERIZIATI
- 13) PERIZIA PRIVACY

Con osservanza

Fermo, li **03-10-2025**



Ing. Marco Rossetti



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

157/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. MARCO ROSSETTI

CF:RSSMRC62B06D542N

con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 13

telefono: 3451760022

fax: 0734075121

email: ing.rossettimarco@gmail.com

PEC: marco.rossetti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F04 terreni agricoli a MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **33.547,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni si trovano a ridosso della strada Provinciale per Alteta, sul versante collinare esposto a sud, con discreta pendenza e vegetazione mista fino al Fosso il Rio-2. L'accesso avviene da strada provinciale sulla parte alta lato nord. I terreni sono prevalentemente incolti.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 16185, reddito agrario 91,95 €, reddito dominicale 66,87 €
Coerenze: Foglio 4 Particelle 235, 197, 168, 196, 199 e 121.
Accesso da Particella 196
- foglio 4 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 16805, reddito agrario 78,11 €, reddito dominicale 52,07 €
Coerenze: Foglio 4 Particelle 116, 174, 169, 120 e 199. Fosso e Foglio 12 Particella 22, 30 e 33.
Accesso da Particella 199 e 120.
- foglio 4 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 515
Coerenze: Foglio 4 Particelle 235, 119 e 120.
Accesso da strada provinciale Valle Lucida
- foglio 4 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 42, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,15 €
Coerenze: Foglio 4 Particelle 175, 120 e 121.
Accesso da Particella 120

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33.547,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.476,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Catasto:T Foglio: 4 Particella: 120

1

TRASCRIZIONE del 01/09/1997 - Registro Particolare 3423 Registro Generale 4773
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 100/205 del 13/05/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 20/11/2002 - Registro Particolare 6146 Registro Generale 9257
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 47/2000 del 04/01/2000
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 991 Registro Generale 1516
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 102742 del 07/02/2003
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato elettronico

4

TRASCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 992 Registro Generale 1517
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 102742 del 07/02/2003
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2697 Registro Generale 4165
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

6

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

7

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413
Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

8

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

9

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 4 Particella: 121

1

TRASCRIZIONE del 01/09/1997 - Registro Particolare 3423 Registro Generale 4773

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 100/205 del 13/05/1997

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 20/11/2002 - Registro Particolare 6146 Registro Generale 9257

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 47/2000 del 04/01/2000

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 991 Registro Generale 1516

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 102742 del 07/02/2003

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato elettronico

4

TRASCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 992 Registro Generale 1517

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 102742 del 07/02/2003

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2697 Registro Generale 4165

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

6

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

7

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

8

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

9

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 4 Particella: 196

1

TRASCRIZIONE del 20/11/2002 - Registro Particolare 6146 Registro Generale 9257

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 47/2000 del 04/01/2000

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

Nota disponibile in formato elettronico

2

TRASCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 991 Registro Generale 1516

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 102742 del 07/02/2003

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 992 Registro Generale 1517

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 102742 del 07/02/2003

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

4

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2697 Registro Generale 4165

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

6

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 4 Particella: 199

1

TRASCRIZIONE del 19/12/1991 - Registro Particolare 6294 Registro Generale 8655

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 69015 del 07/12/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 5827 del 12/09/2006

2

TRASCRIZIONE del 19/12/1991 - Registro Particolare 6295 Registro Generale 8656

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 69015 del 07/12/1991

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 5828 del 12/09/2006

3

TRASCRIZIONE del 20/11/2002 - Registro Particolare 6146 Registro Generale 9257

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 47/2000 del 04/01/2000

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4

TRASCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 991 Registro Generale 1516

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 102742 del 07/02/2003

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 18/02/2003 - Registro Particolare 992 Registro Generale 1517

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 102742 del 07/02/2003

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

6

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2697 Registro Generale 4165

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

7

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

8

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

9

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

10

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: **Nessuno.**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

In alcuni terreni non è stato possibile accedere totalmente o in parte, anche se sono stati comunque visionati a distanza. Per cui, qualsiasi eventuale criticità, difformità oppure immobile (es. rudere) abusivo presente, dovrà essere regolarizzato o rimosso totalmente a carico dell'aggiudicatario.

In perizia sono state invece indicate le vie di accesso, ai singoli terreni, che risultano più opportune/brevi oppure già utilizzate in passato o nel sopralluogo.

In occasione del sopralluogo non sono state rese note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dall'esecutato. Pertanto si terrà conto di tutto questo applicando una riduzione del valore del 10% (indicata in perizia nella voce relativa all'assenza di garanzia per vizi).

Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 Particelle: 120, 121, 196 e 199.

Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1008 registrato in data 20/05/2003 - DIVISIONE Voltura n. 4442.1/2003 - Pratica n. 00091424 in atti dal 03/06/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, 1/5, 1/5, 1/5, 1/5 (dal 04/01/2000 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 Particelle: 120, 121, 196 e 199.

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/01/2000 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 47 - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE Trascrizione n. 6146.1/2002 Reparto PI di FERMO - Pratica n. 10015 in atti dal 21/11/2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, 1/3 (dal 08/05/2003 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 Particelle: 120, 121, 196 e 199.

Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2697.1/2003 Reparto PI di FERMO - Pratica n. 91429 in atti dal 02/06/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

I dettagli sono indicati nel Certificato di destinazione urbanistica in allegato alla presente Perizia

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 MONTEGIORGIO
TERRENI AGRICOLI
DI CUI AL PUNTO F04

terreni agricoli a MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **33.547,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni si trovano a ridosso della strada Provinciale per Alteta, sul versante collinare esposto a sud, con discreta pendenza e vegetazione mista fino al Fosso il Rio-2. L'accesso avviene da strada provinciale sulla parte alta lato nord. I terreni sono prevalentemente incolti.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 16185, reddito agrario 91,95 €, reddito dominicale 66,87 €

Coerenze: Foglio 4 Particelle 235, 197, 168, 196, 199 e 121.

Accesso da Particella 196

- foglio 4 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 16805, reddito agrario 78,11 €, reddito dominicale 52,07 €

Coerenze: Foglio 4 Particelle 116, 174, 169, 120 e 199. Fosso e Foglio 12 Particella 22, 30 e 33.

Accesso da Particella 199 e 120.

- foglio 4 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 515

Coerenze: Foglio 4 Particelle 235, 119 e 120.

Accesso da strada provinciale Valle Lucida

- foglio 4 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 42, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,15 €

Coerenze: Foglio 4 Particelle 175, 120 e 121.

Accesso da Particella 120

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Altre informazioni sono indicate nei Certificati di destinazione urbanistica allegati alla presente perizia.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni Foglio 4 Particelle 120, 121, 196 e 199	33.547,00	x	100 %	=	33.547,00
Totale:	33.547,00				33.547,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore unitario a mq dei singoli terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.2 "Medio Tenna", a cui appartiene il comune di Montegiorgio.

Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 ad Agosto 2025.

I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici di ogni terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, il tutto indicato in Allegato alla presente

Perizia.

Ne deriva una superficie totale dei terreni di 33.547,00 mq ed un valore medio unitario (Coefficiente x Prezzo) di 0,668761116 Euro/mq (arrotondato a 0,67).

Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato della somma dei terreni del Lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33.547,00 x 0,67 = 22.476,49

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.476,49

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.476,49

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda (catastale per i terreni) ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montegiorgio, Agenzie immobiliari con immobili in Montegiorgio,

Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Montegiorgio. Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.2 "Medio Tenna", a cui appartiene il comune di Montegiorgio. Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 ad Agosto 2025.

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
F04	terreni agricoli	33.547,00	0,00	22.476,49	22.476,49
				22.476,49 €	22.476,49 €

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: €.**22.476,49**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €.**2.247,65**

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: €.**228,84**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**20.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2 A Capannone porcilaia a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA, della superficie commerciale di **527,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è una porcilaia in muratura, con copertura in struttura metallica. Centralmente vi è una corsia che, dagli ingressi, attraversa tutta la porcilaia. In totale si hanno tre locali, di cui uno è suddiviso in piccoli box. All'ingresso principale vi è anche una sala pasti ed un locale per lo svezamento. Esternamente vi sono gli impianti con i silos metallici e le vasche interrato di raccolta dei liquami sul lato sud. La porcilaia si trova in un'ampia corte, in pratica un terreno, che arriva fino alla strada di accesso.

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

- foglio 5 particella 278 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.088,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA OSTERIA n. SNC Piano T
Coerenze: Foglio 5 Particelle: 240, 115, 116, 167 e 284. Particella 77 lato strada.
L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 278. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 6.055 mq. In visura risulta annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 5 N. 254,255,257

Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2012.

F05 terreni agricoli a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA, della superficie commerciale di **21.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni si trovano a sud della strada Provinciale per Alteta dalla strada Provinciale 72, sul versante collinare esposto a sud, con discreta pendenza e vegetazione varia. L'accesso avviene attraverso la strada provinciale sul lato nord. I terreni sono prevalentemente incolti.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 115 (catasto terreni), qualità/classe divisa in 2 porzioni, superficie 2810, reddito agrario 14,51 €, reddito dominicale 10,16 €
Coerenze: Foglio 5 Particelle 156, 159, 116 e 278. Fosso e Foglio 6 Particella 23.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 9,40 Euro, Reddito agrario: 13,43 Euro; Superficie mq: 2600; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 0,76 Euro, Reddito agrario: 1,08 Euro; Superficie mq: 210; Qualità e classe: Semin arbor 4. Accesso dalla particella 159 e 278
- foglio 5 particella 116 (catasto terreni), qualità/classe divisa in 2 porzioni, superficie 6150, reddito agrario 31,76 €, reddito dominicale 22,24 €
Coerenze: Foglio 5 Particelle 115, 168, e 278. Fosso e Foglio 6 Particella 23.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 20,614 Euro, Reddito agrario: 29,44 Euro; Superficie mq: 5700; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB:

Reddito dominicale: 1,63 Euro, Reddito agrario: 2,32 Euro; Superficie mq: 450; Qualità e classe: Semin arbor 4. Accesso dalla particella 115 e 278.

- foglio 5 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 3260, reddito agrario 16,55 €, reddito dominicale 11,65 €

Coerenze: Foglio 5 Particelle 116, 167 e 117. Fosso e Foglio 6 Particella 23.

Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 0,07 Euro, Reddito agrario: 0,01 Euro; Superficie mq: 57; Qualità e classe: Bosco misto U. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 11,58 Euro, Reddito agrario: 16,54 Euro; Superficie mq: 3203; Qualità e classe: Seminativo 4. Accesso da particella 116

- foglio 5 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 4800, reddito agrario 29,74 €, reddito dominicale 23,53 €

Coerenze: Foglio 5 Particelle 159, 278, 74, 241 e 77 lato strada.

Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 23,50 Euro, Reddito agrario: 29,69 Euro; Superficie mq: 4790; Qualità e classe: Semin arbor 2. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 0,03 Euro, Reddito agrario: 0,05 Euro; Superficie mq: 10; Qualità e classe: Uliveto U. Accesso da particella 77 lto strada e 278.

- foglio 5 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 3 porzioni, superficie 2810, reddito agrario 12,72 €, reddito dominicale 9,31 €

Coerenze: Foglio 5 Particelle 159, 115, 75 e 210. Fosso e Foglio 6 Particella 23.

Particella divisa in tre porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 8,54 Euro, Reddito agrario: 12,19 Euro; Superficie mq: 2361; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 0,32 Euro, Reddito agrario: 0,48 Euro; Superficie mq: 104; Qualità e classe: Uliveto U. 3) Porzione AC: Reddito dominicale: 0,45 Euro, Reddito agrario: 0,05 Euro; Superficie mq: 345; Qualità e classe: Bosco misto U. Accesso attraverso Particella 159.

- foglio 5 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4, superficie 1920, reddito agrario 9,92 €, reddito dominicale 6,94 €

Coerenze: Foglio 5 Particelle 156, 240, 115, 278 e 128.

Accesso da particella 240

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22.277,98 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:	€. 134.265,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Catasto:T Foglio: 5 Particella: 115

1

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2697 Registro Generale 4165
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

2

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413
Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796
Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255
Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 5 Particella: 116

1

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2696 Registro Generale 4164
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

2

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 5 Particella: 156

1

TRASCRIZIONE del 23/06/1997 - Registro Particolare 2507 Registro Generale 3487

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 90083 del 11/06/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2698 Registro Generale 4166

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

5

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

6

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 5 Particella: 159

1

TRASCRIZIONE del 23/06/1997 - Registro Particolare 2507 Registro Generale 3487

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 90083 del 11/06/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2698 Registro Generale 4166

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

5

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

6

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 5 Particella: 168

1

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2697 Registro Generale 4165

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

2

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 5 Particella: 240

1

TRASCRIZIONE del 23/06/1997 - Registro Particolare 2507 Registro Generale 3487

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 90083 del 11/06/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2698 Registro Generale 4166

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

5

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

6

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:F Foglio: 5 Particella: 278 Subalterno: 2

1

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

2

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

ISCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 10748

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1920/822 del 07/12/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

In occasione del sopralluogo non sono state rese note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso, difformità non riscontrate e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dall'esecutato. Pertanto sarà applicata una riduzione del valore del 10% (indicata in perizia nella voce relativa all'assenza di garanzia per vizi). Ogni ulteriore costo e onere restano a carico dell'aggiudicatario.

Gli impianti interni specifici per l'attività della Porcilaia, sono considerati beni mobili e quindi non stimati. Esternamente, in prossimità della porcilaia, è presente una parte dell'impianto con Silos metallici e tubi. Questi sono da intendersi come beni mobili, per cui non stimati in perizia. Pertanto questi beni mobili non saranno quotati, tantomeno saranno stimati i costi per la loro rimozione e smaltimento. Le vasche interrato sono considerate invece come strutture fisse.

Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particelle: 115, 116, 156, 159, 168 e 240.

3. Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1008 registrato in data 20/05/2003 - DIVISIONE Voltura n. 4442.1/2003 - Pratica n. 00091424 in atti dal 03/06/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/11/2011).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 278 Sub 1 e successivamente Sub 2.

COSTITUZIONE del 23/11/2011 Pratica n. AP0265843 in atti dal 23/11/2011 COSTITUZIONE (n. 6715.1/2011) -- VARIAZIONE del 30/08/2012 Pratica n. AP0140819 in atti dal 30/08/2012 DICHIARAZIONE UTU DL 78/10 (n. 12600.1/2012)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/09/1976 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particelle: 115 e 168.

Dall'impianto meccanografico del 23/09/1976

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, 1/2 (dal 23/09/1976 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particelle: 156, 159 e 240.

Atto del 11/06/1997 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 90083 - Voltura n. 2331.1/1997 in atti dal 08/10/1997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/09/1976 fino al 05/03/2002).

Il titolo è riferito solamente a Particella 76 predecessore della 278.

Dall' impianto meccanografico del 23/09/1976

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/08/1992 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 116.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/08/1992 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 70 n. 61 registrato in data 08/06/1994 - Voltura n. 3376.1/1994 in atti dal 27/03/1997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 05/03/2002 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Particella 253 predecessore della 278.

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 05/03/2002 Pratica n. 34372 in atti dal 05/03/2002 MOD 26 N. 19/90 (n. 2.1/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, 1/3 (dal 08/05/2003 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particelle: 115 e 168.

2. Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 2697.1/2003 Reparto PI di FERMO - Pratica n. 91429 in atti dal 02/06/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/12, 4/12 (dal 08/05/2003 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particelle: 156, 159 e 240.

3. Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2698.1/2003 Reparto PI di FERMO - Pratica n. 91429 in atti dal 02/06/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, 1/3 (dal 08/05/2003 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Particella 253 predecessore della 278.

2. Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 2697.1/2003 Reparto PI di FERMO - Pratica n. 91429 in atti dal 02/06/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/05/2003 fino al 23/08/2012).

Il titolo è riferito solamente a Particella 253 predecessore della 278.

Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1008 registrato in data 20/05/2003 - DIVISIONE Voltura n. 4442.1/2003 - Pratica n. 00091424 in atti dal 03/06/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO n.6 - PRATICA EDILIZIA - Legge 47/85 **N. 6/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento della porcilaia esistente sul lato Sud Est con superficie utile di mq 48,73 e altezze variabili, rilasciata il 08/03/2013 con il n. 1657 di protocollo

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA Art 6 DPR 380-2001 E S.M. **N. 152/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE TETTO PORCILAIA, presentata il 14/08/2012 con il n. 10894 di protocollo

CONCESSIONE DI ESGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA **N. 426/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una porcilaia e ristrutturazione interna con leggero ampliamento di quella esistente - impianto depurazione mediante cisterna di raccolta, rilasciata il

23/09/1983 con il n. 3958 di protocollo.

RICHIESTA DI PERMESSO AGIBILITA' DEL 31-08-1984 Prot 3952

AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE DI INTERVENTO N. **81/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di vasca raccolta e truogoli, rilasciata il 18/04/1991 con il n. 2319 di protocollo.

Richiesta di permesso di agibilità del 03-02-1993 Prot 852

AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE DI INTERVENTO N. **347/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di vasca di raccolta, rilasciata il 05/01/1993 con il n. 74 di protocollo.

Variante richiesta il 24-11-1992 alla 81/91 Prot 2319 del 18-04-1991. Richiesta di permesso di agibilità del 03-02-1993 Prot 852. Agibilità rilasciata con Certificato senza data.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola.

I dettagli dei terreni sono indicati nel Certificato di destinazione urbanistica in allegato alla presente Perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Poichè vi sono state varie pratiche edilizie con relative modifiche, il rifacimento della copertura, la presenza di silos e delle vasche interrato, considerando che agli atti sono presenti svariate tavole, si ritiene opportuno considerare la redazione definitiva delle tavole.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: €7.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è evidente che l'agibilità risulti formalmente concessa anche a seguito dei vari interventi eseguiti. Pertanto si ritiene opportuno richiedere il certificato di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €5.000,00

.

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel

procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità principali: non sono indicate alcune altezze interne. Inoltre non sono indicate le vasche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie e visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €4.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA

CAPANNONE PORCILAIA

DI CUI AL PUNTO 2 A

Capannone porcilaia a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA, della superficie commerciale di **527,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è una porcilaia in muratura, con copertura in struttura metallica. Centralmente vi è una corsia che, dagli ingressi, attraversa tutta la porcilaia. In totale si hanno tre locali, di cui uno è suddiviso in piccoli box. All'ingresso principale vi è anche una sala pasti ed un locale per lo svezamento. Esternamente vi sono gli impianti con i silos metallici e le vasche interrate di raccolta dei liquami sul lato sud. La porcilaia si trova in un'ampia corte, in pratica un terreno, che arriva fino alla strada di accesso.

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

- foglio 5 particella 278 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.088,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA OSTERIA n. SNC Piano T
Coerenze: Foglio 5 Particelle: 240, 115, 116, 167 e 284. Particella 77 lato strada.
L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 278. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 6.055 mq. In visura risulta annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 5 N. 254,255,257

Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti sono collegati ai contatori degli edifici di cui alla Particella 284, stesso proprietario. I percorsi degli impianti sono in parte interrati. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porcilaia in muratura	415,18	x	100 %	=	415,18
Corte: 6.055 - 415,18 = 5.639,82 mq	5.639,82	x	2 %	=	112,80
Totale:	6.055,00				527,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

Capannone = 100%; Corte = 2%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona non presenti immobili simili in vendita. Pertanto è necessario avvalersi dell'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. e del Borsino immobiliare. In questo caso la Porcilaia sarà equiparata ad un capannone. Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per i capannoni tipici:

OMI: min 230; Max 310 Euro/mq, da cui il valore medio di 270 Euro/mq.

Borsino: min 184; medio 260; Max 336 Euro/mq.

In cui si evince come i valori medi sono allineati. Pertanto si ritiene opportuno utilizzare il valore medio, ovvero $(260+270)/2 = 265$ Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: basso (-5%);
- 3) livello di piano: piano T con ingresso esterno (0%);
- 4) impianti: non del tutto autonomi (0%);
- 5) luminosità: media (0%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 0 - 5 + 0 + 0 + 0 = 100 - 5 = 95\% = 0,95$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $265,00 \times 0,95 = 251,75 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, della presenza e dello stato degli impianti, della presenza delle vasche liquami, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

250,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	527,98	x	250,00	=	131.995,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 131.995,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 131.995,00
---	----------------------

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA

TERRENI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO F05

terreni agricoli a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA, della superficie commerciale di **21.750,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni si trovano a sud della strada Provinciale per Alteta dalla strada Provinciale 72, sul versante collinare esposto a sud, con discreta pendenza e vegetazione varia. L'accesso avviene attraverso la strada provinciale sul lato nord. I terreni sono prevalentemente incolti.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 2810, reddito agrario 14,51 €, reddito dominicale 10,16 €
Coerenze: Foglio 5 Particelle 156, 159, 116 e 278. Fosso e Foglio 6 Particella 23.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 9,40 Euro, Reddito agrario: 13,43 Euro; Superficie mq: 2600; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB:

- Reddito dominicale: 0,76 Euro, Reddito agrario: 1,08 Euro; Superficie mq: 210; Qualità e classe: Semin arbor 4. Accesso dalla particella 159 e 278
- foglio 5 particella 116 (catasto terreni), qualità/classe divisa in 2 porzioni, superficie 6150, reddito agrario 31,76 €, reddito dominicale 22,24 €
Coerenze: Foglio 5 Particelle 115, 168, e 278. Fosso e Foglio 6 Particella 23.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 20,614 Euro, Reddito agrario: 29,44 Euro; Superficie mq: 5700; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 1,63 Euro, Reddito agrario: 2,32 Euro; Superficie mq: 450; Qualità e classe: Semin arbor 4. Accesso dalla particella 115 e 278.
 - foglio 5 particella 168 (catasto terreni), qualità/classe divisa in 2 porzioni, superficie 3260, reddito agrario 16,55 €, reddito dominicale 11,65 €
Coerenze: Foglio 5 Particelle 116, 167 e 117. Fosso e Foglio 6 Particella 23.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 0,07 Euro, Reddito agrario: 0,01 Euro; Superficie mq: 57; Qualità e classe: Bosco misto U. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 11,58 Euro, Reddito agrario: 16,54 Euro; Superficie mq: 3203; Qualità e classe: Seminativo 4. Accesso da particella 116
 - foglio 5 particella 240 (catasto terreni), qualità/classe divisa in 2 porzioni, superficie 4800, reddito agrario 29,74 €, reddito dominicale 23,53 €
Coerenze: Foglio 5 Particelle 159, 278, 74, 241 e 77 lato strada.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 23,50 Euro, Reddito agrario: 29,69 Euro; Superficie mq: 4790; Qualità e classe: Semin arbor 2. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 0,03 Euro, Reddito agrario: 0,05 Euro; Superficie mq: 10; Qualità e classe: Uliveto U. Accesso da particella 77 lto strada e 278.
 - foglio 5 particella 156 (catasto terreni), qualità/classe divisa in 3 porzioni, superficie 2810, reddito agrario 12,72 €, reddito dominicale 9,31 €
Coerenze: Foglio 5 Particelle 159, 115, 75 e 210. Fosso e Foglio 6 Particella 23.
Particella divisa in tre porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 8,54 Euro, Reddito agrario: 12,19 Euro; Superficie mq: 2361; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 0,32 Euro, Reddito agrario: 0,48 Euro; Superficie mq: 104; Qualità e classe: Uliveto U. 3) Porzione AC: Reddito dominicale: 0,45 Euro, Reddito agrario: 0,05 Euro; Superficie mq: 345; Qualità e classe: Bosco misto U. Accesso attraverso Particella 159.
 - foglio 5 particella 159 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 4, superficie 1920, reddito agrario 9,92 €, reddito dominicale 6,94 €
Coerenze: Foglio 5 Particelle 156, 240, 115, 278 e 128.
Accesso da particella 240

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Altre informazioni sono indicate nei Certificati di destinazione urbanistica allegati alla presente

perizia.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni Foglio 5 Particelle 115, 116, 156, 159, 168 e 240	21.750,00	x	100 %	=	21.750,00
Totale:	21.750,00				21.750,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore unitario a mq dei singoli terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.2 "Medio Tenna", a cui appartiene il comune di Montegiorgio.

Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 ad Agosto 2025.

I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici di ogni terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, il tutto indicato in Allegato alla presente Perizia.

Ne deriva una superficie totale dei terreni di 21.750,00 mq ed un valore medio unitario (Coefficiente x Prezzo) di 0,842266463 Euro/mq (arrotondato a 0,84).

Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato della somma dei terreni del Lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21.750,00 x 0,84 = **18.270,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.270,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.270,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda (catastale per i terreni) ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montegiorgio, Agenzie immobiliari con immobili in Montegiorgio,

Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Montegiorgio. Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.2 "Medio Tenna", a cui appartiene il comune di

Montegiorgio. Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 ad Agosto 2025.

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
2 A	Capannone porcilaia	527,98	0,00	131.995,00	131.995,00
F05	terreni agricoli	21.750,00	0,00	18.270,00	18.270,00
				150.265,00 €	150.265,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.265,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 13.426,50**

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: **€. 838,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3 A Casa colonica a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **336,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'edificio si accede direttamente dalla strada attraverso due cancelli (pedonale e carrabile). L'immobile è una casa che si sviluppa su tre Piani con tromba delle scale interna. Al Piano Terra vi è un soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, un bagno, uno studio, una piccola cucina con camino, una camera matrimoniale, un ripostiglio sottoscala ed un portico esterno con vetrate e telaio metallico. Nel Piano Primo, al quale si può accedere sia dall'interno che dall'esterno con altra scala, si ha un soggiorno, una cucina (con accesso al terrazzo), un bagno, due camere di cui una con accesso al terrazzo. Alla soffitta del Piano secondo si accede dalla scala interna. In questo piano sono presenti due stanze, utilizzate anche come camere, un ripostiglio ed un bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono prevalentemente pistrellati. Le finestre, le persiane e le porte sono principalmente in legno.

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

- foglio 5 particella 284 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano T-1 - 2
Coerenze: Foglio 5 Particella 284 Sub 1, Foglio 5 Particella 284 Sub 4 e strada provinciale Contrada Solagna.
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile ristrutturato nel 1964.

3 B ricovero animali a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **210,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'edificio si accede direttamente dalla strada attraverso due cancelli (pedonale e carrabile), attraversando poi la corte di cui al Sub 1. L'immobile si sviluppa su due Piani, non comunicanti e senza scala, ai quali si accede dall'esterno. Entrambi i piani sono accatastati come stalle, ma utilizzati verosimilmente anche come porcilaia e fienile. Il Piano seminterrato è costituito da quattro locali, di cui due comunicanti tra di loro. Esternamente vi sono quattro accessi distinti. Il Piano Terra è formato da tre locali, con due accessi esterni, ed un terrazzo che è il soffitto di parte del Piano seminterrato. E' presente anche un locale interrato di raccolta delle acque. Internamente lo stato conservativo è pessimo. Non tutte le pareti sono intonacate, il soffitto interno del Piano S1 è parzialmente cadente. Le porte e finestre sono in parte degradate.

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

- foglio 5 particella 284 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 118 mq, rendita 182,83 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano S1-T
Coerenze: Foglio 5 Particella 284 Sub 1
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5

Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile ristrutturato nel 1986.

3 C box singolo a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **29,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al garage si accede direttamente dalla strada attraverso due cancelli (pedonale e carrabile), attraversando poi la corte di cui al Sub 1. L'immobile è adiacente all'appartamento di cui al Sub 5 e si trova al Piano Terra. Il garage è caratterizzato da una serranda di ingresso metallica basculante, due piccole finestre su una parete, pavimento in cemento e pareti intonacate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,3 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 284 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano T
Coerenze: Foglio 5 Particella 284 Sub 5 e Sub 1
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile ristrutturato nel 1964.

3 D Rimessa automezzi a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **107,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è una rimessa per attrezzature e mezzi agricoli. E' in muratura e cemento, con tre aperture di ingresso di cui due costituite da serrande metalliche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. A questo immobile si arriva dalla strada provinciale ed entrando poi nella corte di cui al Sub1. Nella parte sottostante il pavimento è stata tolta la terra di cui è stato stimato il riporto in altro paragrafo della Perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 284 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 180,35 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano T
Coerenze: Foglio 5 Particella 278 e Particella 284 Sub 1.
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile costruito nel 1972.

F05 terreno agricolo a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **2.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova a sud della strada Provinciale per Alteta dalla strada Provinciale 72, Foglio 5, sul versante collinare esposto a sud, con discreta pendenza. L'accesso avviene anche attraverso la strada provinciale sul lato nord.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2630, reddito agrario 16,30 €, reddito dominicale 12,90 €
Coerenze: Foglio 5 Particelle 168, 284, 278, 80, 267 e strada.
Accesso dalla particella 284 e dalla strada

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.314,28 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:	€. 206.472,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

CATASTO:F FOGLIO: 5 PARTICELLA: 284 SUBALTERNO: 2

1

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

2

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

ISCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 10748

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1920/822 del 07/12/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

CATASTO:F FOGLIO: 5 PARTICELLA: 284 SUBALTERNO: 3

1

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

2

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

ISCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 10748

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1920/822 del 07/12/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

CATASTO:F FOGLIO: 5 PARTICELLA: 284 SUBALTERNO: 4

1

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

2

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

ISCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 10748

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1920/822 del 07/12/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

CATASTO:F FOGLIO: 5 PARTICELLA: 284 SUBALTERNO: 5

1

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

2

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

ISCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 10748

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1920/822 del 07/12/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

CATASTO:T FOGLIO: 5 PARTICELLA: 167

1

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2697 Registro Generale 4165

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

2

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **0,00**

Ulteriori avvertenze:

In occasione del sopralluogo non sono state rese note le spese di gestione ordinarie, quelle straordinarie insolite, vizi, cause in corso, difformità non riscontrate e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dall'esecutato. Pertanto sarà applicata una riduzione del valore del 10% (indicata in perizia nella voce relativa all'assenza di garanzia per vizi).

Nell'immobile di cui al Sub 2, ovvero utilizzato principalmente come rimessa degli automezzi agricoli, è stata rimossa parte della terra sottostante al pavimento (per un'altezza di circa 3 m e superficie stimata di circa 90 mq). Questo è stato fatto per creare un ampio vano per il ricovero di ulteriori attrezzature. Tale intervento è stato eseguito in difformità ai progetti realizzativi. Pertanto è da ripristinare la situazione del terreno in corrispondenza delle fondamenta. Considerando un costo di movimentazione e opere di riempimento terra pari a 35 Euro/mc, si ha $90 \text{ mq} \times 3 \text{ m} = 322,17 \text{ mc} \times 35 = 9.450 \text{ Euro}$. Questo importo sarà decurtato al valore finale del Lotto. Ogni ulteriore costo e onere restano a carico dell'aggiudicatario.

Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particelle: 167.

Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1008 registrato in data 20/05/2003 - DIVISIONE Voltura n. 4442.1/2003 - Pratica n. 00091424 in atti dal 03/06/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/05/2019).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 284 Sub 2, 3, 4 e 5.

VOLTURA D'UFFICIO del 23/05/2019 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO - STRAPPA ADA Voltura n. 11256.1/2025 - Pratica n. AP0048405 in atti dal 01/04/2025

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/09/1976 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particelle: 167.

Dall'impianto meccanografico del 23/09/1976

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/08/1992 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 78 predecessore Particella 284.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/08/1992 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 70 n. 61 registrato in data 08/06/1994 - Voltura n. 3376.1/1994 in atti dal 27/03/1997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, 2/6, usufrutto 3/6, usufrutto 3/6 (dal 08/05/2003 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 78 predecessore Particella 284.

Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1008 registrato in data 20/05/2003 - DONAZIONE-DIVISIONE Voltura n. 4429.1/2003 - Pratica n. 00091424 in atti dal 30/05/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, usufrutto 3/6, usufrutto 3/6 (dal 08/05/2003 fino al 23/08/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 78 predecessore Particella 284.

4. Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1008 registrato in data 20/05/2003 - DONAZIONE-DIVISIONE Voltura n. 4429.2/2003 - Pratica n. 00091424 in atti dal 30/05/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, 1/3 (dal 08/05/2003 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particelle: 167.

Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 2697.1/2003 Reparto PI di FERMO - Pratica n. 91429 in atti dal 02/06/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, usufrutto 3/6, usufrutto 3/6 (dal 23/08/2012 fino al 23/08/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 284.

TABELLA DI VARIAZIONE del 23/08/2012 Pratica n. AP0138232 in atti dal 23/08/2012 presentato il 23/08/2012 (n. 138232.1/2012) da immobile Particella 78 a 284

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, usufrutto 3/6, usufrutto 3/6 (dal 11/10/2012 fino al 12/04/2017).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 284 Sub 2, 3, 4 e 5.

COSTITUZIONE del 11/10/2012 Pratica n. AP0164739 in atti dal 11/10/2012 COSTITUZIONE (n. 2871.1/2012)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, usufrutto 1/1 (dal 12/04/2017 fino al 23/05/2019).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 284 Sub 2, 3, 4 e 5.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/04/2017 Pubblico ufficiale TOSCANELLI Sede MONTEGIORGIO (FM) - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 2882.1/2017 - Pratica n. AP0032685 in atti dal 09/05/2017

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO -sanatoria abusi edilizi **N. 995/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di accessorio agricolo ad uso fienile, rilasciata il 29/06/1987 con il n. 3492 di protocollo.

MOD. 47/85-R N. P. 0312721008. Pratica edilizia n. 125/87 del 09/06/1987 Prot. 3124

CONDONO EDILIZIO -sanatoria abusi edilizi **N. 401/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di accessorio agricolo ad uso ricovero attrezzi, staccato dalla casa ed ubicato ad est della casa stessa, rilasciata il 24/04/1986.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 79.

MOD. 47/85-R n. 0264297005 Successivamente DEMOLITO - Prot 5705 del 11-05-98. In data 15-11-2000 il Comune ha comunque richiesto altra documentazione per il perfezionamento della domanda nonostante il richiedente non ha più interesse alla domanda.

Licenza di costruire **N. 2307/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione casa colonica, rilasciata il 20/05/1963 con il n. 2307 di protocollo.

Permesso di abitabilità del 28-8-1964 - PT e P1

Concessione per eseguire attività edilizia **N. 86/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE DI TETTO CORPO ACCESSORIO E RIFACIMENTO CON COPERTURA PIANA. MODIFICA ALLE APERTURE, rilasciata il 20/06/1988 con il n. 1888 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 5 Part. 79

Autorizzazione Variante in corso d'opera **N. 78/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE DI TETTO CORPO ACCESSORIO E RIFACIMENTO CON COPERTURA PIANA. MODIFICA ALLE APERTURE, rilasciata il 02/09/1989 con il n. 1884 di protocollo.

Variante alla C.E. 86/88 1888-88

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. 197/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Posa in opera di finestra in alluminio a parziale copertura del portico, rilasciata il 29/10/1986 con il n. 4691-85 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. 151/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI MURETTO. Esecuzione di cordolo in calcestruzzo ad ovest della casa, rilasciata il 26/07/1991 con il n. 3939 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. 17/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Posa in opera cancello, rilasciata il 08/08/1994.

Comunicazione di avvenuto rilascio di autorizzazione edilizia Prot. 5729 del 08/08/1994. Autorizzazione n. 439

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. 244/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e rifacimento di marciapiedi e muretto sottoscarpa., rilasciata il 20/10/1988.

Autorizzazione n. 5268/88

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA **N. 18/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento tetto accessorio agricolo, rilasciata il 09/12/1986 con il n. 738 di protocollo.

CONCESSIONE n. 738/86

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. 426/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONI DI FIENILE, rilasciata il 06/12/1969 con il n. 5888 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG 5 P 79

Concessione edilizia **N. 107/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE ACCESSORIO AGRICOLO ESISTENTE CONDONATO (N. 995 Prot 3492-87), rilasciata il 21/01/1999.

Concessione edilizia n. 1422

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 59/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione del manto di copertura realizzazione scale esterne - modifica aperture - ampliamento cornicione - modifica andamento - formazione locale, rilasciata il 27/03/1990 con il n. 1422 di protocollo.

Concessione n. 1422

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Foglio 5 Particella 284: B2 - Zone di completamento da consolidare (art.17)

Foglio 5 Particella 167: vedere Certificato di destinazione urbanistico in allegato alla perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Poichè vi sono state varie pratiche edilizie con relative modifiche, vista la presenza di piccole difformità, considerando che agli atti sono presenti svariate tavole, si ritiene opportuno considerare la redazione definitiva delle tavole.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: €.15.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è evidente che l'agibilità risulti formalmente concessa/aggiornata anche a seguito dei vari interventi eseguiti. Pertanto si ritiene opportuno richiedere il certificato di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €.12.000,00

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità dagli elaborati: finestre più piccole nel Sub2, presenza di separazioni interne al PT del Sub3, altezze interne differenti nel Sub5.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie e visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €.6.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9

CASA COLONICA

DI CUI AL PUNTO 3 A

Casa colonica a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **336,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'edificio si accede direttamente dalla strada attraverso due cancelli (pedonale e carrabile). L'immobile è una casa che si sviluppa su tre Piani con tromba delle scale interna. Al Piano Terra vi è un soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, un bagno, uno studio, una piccola cucina con camino, una camera matrimoniale, un ripostiglio sottoscala ed un portico esterno con vetrate e telaio metallico. Nel Piano Primo, al quale si può accedere sia dall'interno che dall'esterno con altra scala, si ha un soggiorno, una cucina (con accesso al terrazzo), un bagno, due camere di cui una con accesso al terrazzo. Alla soffitta del Piano secondo si accede dalla scala interna. In questo piano sono presenti due stanze, utilizzate anche come camere, un ripostiglio ed un bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono prevalentemente pistrellati. Le finestre, le persiane e le porte sono principalmente in legno.

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

- foglio 5 particella 284 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano T-1 - 2
Coerenze: Foglio 5 Particella 284 Sub 1, Foglio 5 Particella 284 Sub 4 e strada provinciale Contrada Solagna.
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile ristrutturato nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti sono collegati ai contatori degli altri immobili di cui alla Particella 284, stesso proprietario. Il riscaldamento è con termosifoni con caldaie al Piano Terra e Primo. Poiché non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA	134,52	x	100 %	=	134,52

PIANO PRIMO	108,65	x	100 %	=	108,65
PIANO SECONDO SOFFITTA	108,65	x	40 %	=	43,46
TERRAZZO P1	22,40	x	30 %	=	6,72
TERRAZZO P1	13,23	x	30 %	=	3,97
PORTICO	13,23	x	35 %	=	4,63
CORTE	1.732,79	x	2 %	=	34,66
Totale:	2.133,47				336,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

APPARTAMENTO PT e P1: 100 %

SOFFITTA P2: 40%

TERRAZZO: 30

PORTICO: 35 %

CORTE (Ente urbano): 2 %

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella zona sono presenti alcuni immobili in vendita. Di questi il prezzo di vendita medio 506 Euro/mq.

Poichè tale valore è contenuto tra quelli medi delle quotazioni immobiliari O.M.I. e del Borsino immobiliare (rispettivamente di 535 e 495 Euro/mq), si ritiene opportuno utilizzare il valore di 506 Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: buono (5%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: edificio senza ascensore (-5%);
- 4) impianti: autonomi (5%);
- 5) luminosità: media (0%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 5 + 0 - 5 + 5 + 0 = 100 + 5 = 105\% = 1,05$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $506,00 \times 1,05 = 531,30$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, della presenza e dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

530,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	336,61	x	530,00	=	178.403,30
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 178.403,30
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 178.403,30
---	----------------------

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO 3 B

ricovero animali a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **210,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'edificio si accede direttamente dalla strada attraverso due cancelli (pedonale e carrabile), attraversando poi la corte di cui al Sub 1. L'immobile si sviluppa su due Piani, non comunicanti e senza scala, ai quali si accede dall'esterno. Entrambi i piani sono accatastati come stalle, ma utilizzati verosimilmente anche come porcilaia e fienile. Il Piano seminterrato è costituito da quattro locali, di cui due comunicanti tra di loro. Esternamente vi sono quattro accessi distinti. Il Piano Terra è formato da tre locali, con due accessi esterni, ed un terrazzo che è il soffitto di parte del Piano seminterrato. E' presente anche un locale interrato di raccolta delle acque. Internamente lo stato conservativo è pessimo. Non tutte le pareti sono intonacate, il soffitto interno del Piano S1 è parzialmente cadente. Le porte e finestre sono in parte degradate.

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

- foglio 5 particella 284 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 118 mq, rendita 182,83 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano S1-T
Coerenze: Foglio 5 Particella 284 Sub 1
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile ristrutturato nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti sono collegati ai contatori degli altri immobili di cui alla Particella 284, stesso proprietario. I percorsi degli impianti sono in parte interrati. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ricovero animali - fienile	210,91	x	100 %	=	210,91
Totale:	210,91				210,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

Ricovero animali - fienile = 40% rispetto al corpo principale a cui è asservito (edificio appartamento)

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona non presenti immobili simili in vendita, inoltre le tipologie OMI e del Borsino non rispecchiano pienamente l'uso dell'immobile.

Pertanto il valore sarà ricavato da quello base del corpo principale (506 Euro/mq dell' Appartamento del Corpo A.5) moltiplicando per il coefficiente d'uso, ovvero:

506 Euro/mq x 0,40 = 202,40 Euro/mq

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: scarso (-10%);
- 2) finiture interne: scarse (-10%);
- 3) livello di piano: piano T con ingresso esterno (0%);
- 4) impianti: non del tutto autonomi (0%);
- 5) luminosità: bassa (-5%).

Da cui: Coefficiente di merito = 100 -10 -10 +0 +0 -5 = 100 - 25 = 75% = 0,75

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $202,40 \times 0,75 = 151,80$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

150,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	210,91	x	150,00	=	31.636,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 31.636,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 31.636,50
---	---------------------

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 3 C

box singolo a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **29,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al garage si accede direttamente dalla strada attraverso due cancelli (pedonale e carrabile), attraversando poi la corte di cui al Sub 1. L'immobile è adiacente all'appartamento di cui al Sub 5 e si trova al Piano Terra. Il garage è caratterizzato da una serranda di ingresso metallica basculante, due piccole finestre su una parete, pavimento in cemento e pareti intonacate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,3 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 284 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano T
Coerenze: Foglio 5 Particella 284 Sub 5 e Sub 1
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile ristrutturato nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti sono collegati ai contatori degli altri immobili di cui alla Particella 284, stesso proprietario. I percorsi degli impianti sono in parte interrati. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M.

22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	29,37	x	100 %	=	29,37
Totale:	29,37				29,37

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

Box singolo = 60% rispetto al corpo principale a cui è asservito (edificio appartamento)

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Poichè trattasi di un garage collegato all'immobile principale, il valore sarà ricavato da quello base del corpo principale (506 Euro/mq dell' Appartamento del Corpo A.5) moltiplicando per il coefficiente d'uso, ovvero:

506 Euro/mq x 0,60 = 303,60 Euro/mq

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: piano T con ingresso esterno (0%);
- 4) impianti: non del tutto autonomi (0%);
- 5) luminosità: media (0%).

Da cui: Coefficiente di merito = 100 +0 +0 +0 +0 +0 = 100 + 0 = 100% = 1,00

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = 303,60 x 1,00 = 303,60 €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, dello stato degli impianti, delle

varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

305,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,37	x	305,00	=	8.957,85
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.957,85
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.957,85
---	--------------------

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9

RIMESSA AUTOMEZZI

DI CUI AL PUNTO 3 D

Rimessa automezzi a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **107,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è una rimessa per attrezzature e mezzi agricoli. E' in muratura e cemento, con tre aperture di ingresso di cui due costituite da serrande metalliche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. A questo immobile si arriva dalla strada provinciale ed entrando poi nella corte di cui al Sub1. Nella parte sottostante il pavimento è stata tolta la terra di cui è stato stimato il riporto in altro paragrafo della Perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 284 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 180,35 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano T
Coerenze: Foglio 5 Particella 278 e Particella 284 Sub 1.
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti sono collegati ai contatori degli altri immobili di cui alla Particella 284, stesso proprietario. I percorsi degli impianti sono in parte interrati. Poiché non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della

procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rimessa automezzi	107,39	x	100 %	=	107,39
Totale:	107,39				107,39

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

Rimessa automezzi = 50% rispetto al corpo principale a cui è asservito (edificio appartamento)

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona non presenti immobili simili in vendita, inoltre le tipologie OMI e del Borsino non rispecchiano pienamente l'uso dell'immobile.

Pertanto il valore sarà ricavato da quello base del corpo principale (506 Euro/mq dell' Appartamento del Corpo A.5) moltiplicando per il coefficiente d'uso, ovvero:

506 Euro/mq x 0,50 = 253,00 Euro/mq

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: piano T con ingresso esterno (0%);
- 4) impianti: non del tutto autonomi (0%);
- 5) luminosità: media (0%).

Da cui: Coefficiente di merito = 100 +0 +0 +0 +0 +0 = 100 + 0 = 100% = 1,00

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = 253,00 x 1,00 = 253,00 €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

250,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,39 x 250,00 = 26.847,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 26.847,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 26.847,50

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F05

terreno agricolo a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **2.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova a sud della strada Provinciale per Alteta dalla strada Provinciale 72, Foglio 5, sul versante collinare esposto a sud, con discreta pendenza. L'accesso avviene anche attraverso la strada provinciale sul lato nord.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2630, reddito agrario 16,30 €, reddito dominicale 12,90 €
Coerenze: Foglio 5 Particelle 168, 284, 278, 80, 267 e strada.
Accesso dalla particella 284 e dalla strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Altre informazioni sono indicate nei Certificati di destinazione urbanistica allegati alla presente perizia.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Foglio 5 Particella 167	2.630,00	x	100 %	=	2.630,00

Totale:	2.630,00	2.630,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore unitario a mq dei singoli terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.2 "Medio Tenna", a cui appartiene il comune di Montegiorgio.

Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 ad Agosto 2025.

I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici di ogni terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, il tutto indicato in Allegato alla presente Perizia.

Ne deriva una superficie del terreno di 2.630,00 mq ed un valore medio unitario (Coefficiente x Prezzo) di 1,17007485 Euro/mq (arrotondato a 1,17).

Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato del terreno del Lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.630,00	x	1,17	=	3.077,10
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.077,10
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.077,10
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda (catastale per i terreni) ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montegiorgio, Agenzie immobiliari con immobili in Montegiorgio,

Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Montegiorgio. Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.2 "Medio Tenna", a cui appartiene il comune di Montegiorgio. Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 ad Agosto 2025.

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
3 A	Casa colonica	336,61	0,00	178.403,30	178.403,30
3 B	ricovero animali	210,91	0,00	31.636,50	31.636,50
3 C	box singolo	29,37	0,00	8.957,85	8.957,85
3 D	Rimessa automezzi	107,39	0,00	26.847,50	26.847,50
F05	terreno agricolo	2.630,00	0,00	3.077,10	3.077,10
				248.922,25 €	248.922,25 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Opere di movimentazione e riempimento terreno	-9.450,00
	9.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 33.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 206.472,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 20.647,22**

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: **€. 825,03**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

4 A Casa colonica collabente a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA, della superficie commerciale di **353,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile si trova in prossimità di una piccola collina a sud della strada Provinciale per Alteta dalla strada Provinciale 72. L'accesso avviene attraverso strada transitante su altra proprietà (Particelle 41, 92, 188, 187, 40 e 182). L'immobile è una vecchia casa colonica, in muratura e diroccata, attualmente inagibile, in cui vi è stato il cedimento di parte del tetto. La casa si sviluppa su due piani con scala esterna. Vi è inoltre un sottoscala e due locali estreni verosimilmente utilizzati per il ricovero animali.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 189 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. SNC Piano T-1
Coerenze: Foglio 6 Particelle 26 e 38
L'immobile si trova nel terreno Foglio 6 Particella 189. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 1.530 mq.

F06 terreni agricoli a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA, della superficie commerciale di **107.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni si trovano a sud della strada Provinciale per Alteta dalla strada Provinciale 72, sul versante collinare esposti a sud e ovest, con discreta pendenza. L'accesso avviene attraverso strada transitante su altra proprietà (Particelle 41, 92, 188, 187 e altre.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 4410, reddito agrario 3,19 €, reddito dominicale 6,86 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 22, 25, 26 e 19. Fosso e Foglio 5 Particella 112.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 1,81 Euro, Reddito agrario: 2,58 Euro; Superficie mq: 500; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 5,05 Euro, Reddito agrario: 0,61 Euro; Superficie mq: 3910; Qualità e classe: Bosco misto U. Accesso dalla Particella 26. Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
- foglio 6 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 1110, reddito agrario 5,70 €, reddito dominicale 4,27 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 23, 24 e 26.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 0,146 Euro, Reddito agrario: 0,02 Euro; Superficie mq: 111; Qualità e classe: Bosco misto U. 2) Porzione AB:

- Reddito dominicale: 4,13 Euro, Reddito agrario: 5,68 Euro; Superficie mq: 999; Qualità e classe: Seminativo 3. Accesso dalla Particella 26.
- foglio 6 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO U, superficie 2410, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,74 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 23 e 24. Fosso e Foglio 5 Particella 156, 75, 209, 155, 112.
Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE. Accesso da foglio 23 e 24.
 - foglio 6 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 22180, reddito agrario 89,85 €, reddito dominicale 68,73 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 22, 25, 26 e 92. Fosso e Foglio 5 Particelle 156, 115, 116, 168, 117 e 244.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 62,36 Euro, Reddito agrario: 89,09 Euro; Superficie mq: 17250; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 6,37 Euro, Reddito agrario: 0,76 Euro; Superficie mq: 4930; Qualità e classe: Bosco misto U. Accesso dalla Particella 26. Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE
 - foglio 6 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 10240, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,53 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 69, 41, 42 e 38. Fosso e Foglio 13 Particella 15.
 - foglio 6 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 8560, reddito agrario 44,21 €, reddito dominicale 30,95 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 26, 189, 69, 70, 35 e 41.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 16,27 Euro, Reddito agrario: 23,24 Euro; Superficie mq: 4500; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 14,68 Euro, Reddito agrario: 20,97 Euro; Superficie mq: 4060; Qualità e classe: Semin arbor 4. Accesso dalla strada secondaria. Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
 - foglio 6 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe Incolt prod U, superficie 8010, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,41 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 38, 35, 36 e 70. Fosso e Foglio 13 particelle 15, 16, 20 e 22.
Accesso dalla Particella 38
 - foglio 6 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 41990, reddito agrario 216,86 €, reddito dominicale 151,80 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 23, 24, 25, 28, 189, 38, 19, 35, 41 e 92.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 142,08 Euro, Reddito agrario: 202,97 Euro; Superficie mq: 39300; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 9,72 Euro, Reddito agrario: 13,89 Euro; Superficie mq: 2690; Qualità e classe: Semin arbor 4. Accesso dalla strada secondaria. Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO In visura presenti annotazioni sull'immobile.
 - foglio 6 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 8170, reddito agrario 25,77 €, reddito dominicale 20,41 €

Coerenze: Foglio 6 Particelle 26, 19, 29, 31, 33, 86, 34 e 35

Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 3,51 Euro, Reddito agrario: 0,42 Euro; Superficie mq: 2716; Qualità e classe: Bosco misto U. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 16,90 Euro, Reddito agrario: 25,35 Euro; Superficie mq: 5454; Qualità e classe: Seminativo 5. Accesso dalla Particella 26. Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107.433,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.668,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Catasto:T Foglio: 6 Particella: 22

1

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 1796 Registro Generale 2486

Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE PORTO SAN GIORGIO Repertorio 292 del 08/04/1998

ATTO AMMINISTRATIVO - DEVOLUZIONE

Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 5465 Registro Generale 8480

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 16630/4042 del 29/09/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 6 Particella: 23

1

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 1796 Registro Generale 2486

Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE PORTO SAN GIORGIO Repertorio 292 del 08/04/1998

ATTO AMMINISTRATIVO - DEVOLUZIONE

Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 5465 Registro Generale 8480

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 16630/4042 del 29/09/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 6 Particella: 24

1

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 1796 Registro Generale 2486

Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE PORTO SAN GIORGIO Repertorio 292 del 08/04/1998

ATTO AMMINISTRATIVO - DEVOLUZIONE

Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 5465 Registro Generale 8480

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 16630/4042 del 29/09/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 6 Particella: 25

1

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 1796 Registro Generale 2486
Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE PORTO SAN GIORGIO Repertorio 292 del 08/04/1998
ATTO AMMINISTRATIVO - DEVOLUZIONE
Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 5465 Registro Generale 8480
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 16630/4042 del 29/09/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413
Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255
Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 6 Particella: 26

1

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 1796 Registro Generale 2486
Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE PORTO SAN GIORGIO Repertorio 292 del 08/04/1998
ATTO AMMINISTRATIVO - DEVOLUZIONE
Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 5465 Registro Generale 8480
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 16630/4042 del 29/09/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413
Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

ISCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 10748
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1920/822 del 07/12/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

5

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255
Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 6 Particella: 28

1

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 1796 Registro Generale 2486
Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE PORTO SAN GIORGIO Repertorio 292 del 08/04/1998
ATTO AMMINISTRATIVO - DEVOLUZIONE
Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 5465 Registro Generale 8480

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 16630/4042 del 29/09/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 6 Particella: 38

1

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 1796 Registro Generale 2486

Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE PORTO SAN GIORGIO Repertorio 292 del 08/04/1998

ATTO AMMINISTRATIVO - DEVOLUZIONE

Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 5465 Registro Generale 8480

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 16630/4042 del 29/09/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 6 Particella: 69

1

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 1796 Registro Generale 2486

Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE PORTO SAN GIORGIO Repertorio 292 del 08/04/1998

ATTO AMMINISTRATIVO - DEVOLUZIONE

Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 5465 Registro Generale 8480

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 16630/4042 del 29/09/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto: T Foglio: 6 Particella: 70

1

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 1796 Registro Generale 2486

Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE PORTO SAN GIORGIO Repertorio 292 del 08/04/1998

ATTO AMMINISTRATIVO - DEVOLUZIONE

Nota disponibile in formato immagine

2

TRASCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 5465 Registro Generale 8480

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 16630/4042 del 29/09/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto: F Foglio: 6 Particella: 189

1. TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **0,00**

Ulteriori avvertenze:

In occasione del sopralluogo non sono state rese note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dall'esecutato. Pertanto sarà applicata una riduzione del valore del 10% (indicata in perizia nella voce relativa all'assenza di garanzia per vizi). La strada di accesso agli immobili è in izialmente di altra proprietà. Ogni ulteriore costo e onere restano a carico dell'aggiudicatario.

Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 29/09/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 6 Particella 22, 23, 24, 25, 26, 28, 38, 69, 70.

Atto del 29/09/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM)
Repertorio n. 16630 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5465.1/2003
Reparto PI di FERMO in atti dal 06/10/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 21/04/2014).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 6 Particella 189 - unità collabente.

Atto del 29/09/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 16630 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5465.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/10/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/04/1998 fino al 29/09/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 6 Particella 22, 23, 25, 26, 28, 38, 69, 70, 27 (predecessore 189), 189.

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/04/1998 Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE POR Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 292 - Trascrizione n. 1796.1/1998 in atti dal 25/10/1999. Presenti annotazioni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 29/09/2003 fino al 21/01/2014).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 6 Particella 27 (predecessore di 189) e 189.

Atto del 29/09/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 16630 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5465.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/10/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Montegiorgio non è presente alcuna documentazione relativa all'unità collabente di cui alla Particella 189. Dalle trascrizioni di compravendita dell'immobile risulta comunque essere stato dichiarato che la costruzione è anteriore al 2 settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

I dettagli dei terreni sono indicate nel Certificato di destinazione urbanistica in allegato alla presente Perizia.

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 MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA

CASA COLONICA COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO 4 A

Casa colonica collabente a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA, della superficie commerciale di **353,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova in prossimità di una piccola collina a sud della strada Provinciale per Alteta dalla strada Provinciale 72. L'accesso avviene attraverso strada transitante su altra proprietà (Particelle 41, 92, 188, 187, 40 e 182). L'immobile è una vecchia casa colonica, in muratura e diroccata, attualmente inagibile, in cui vi è stato il cedimento di parte del tetto. La casa si sviluppa su due piani con scala esterna. Vi è inoltre un sottoscala e due locali estreni verosimilmente utilizzati per il ricovero animali.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 189 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. SNC Piano T-1
Coerenze: Foglio 6 Particelle 26 e 38
L'immobile si trova nel terreno Foglio 6 Particella 189. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 1.530 mq.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Casa colonica collabente (mq)	327,00	x	100 %	=	327,00
Corte Ente urbano: 1530 mq - 205 mq =	1.325,00	x	2 %	=	26,50
Totale:	1.652,00				353,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè trattasi di fabbricato collabente, ovvero immobile economico, il Valore di mercato viene calcolato utilizzando generalmente la seguente formula:

Valore di mercato = VC x (Valore medio della zona al mc x Coefficiente di merito)

in cui il Volume commerciale (VC), in mc, è dato da quello Lordo dell'immobile e poi moltiplicato per il relativo coefficiente d'uso.

Il fabbricato è allo stato di rudere, per cui il volume costruibile (stimato facendo anche dei rilievi dell'immobile ove possibile a causa delle condizioni di inagibilità) è stato considerato come se fosse un'area libera edificabile con destinazione di civile abitazione.

Il valore medio unitario a metro cubo è determinato sulla base dei valori dei terreni edificabili della zona. Considerando anche la località, questo può essere ritenuto congruo pari a 50 €/mc.

Pertanto, considerando le condizioni dell'immobile (tra cui completa inagibilità ed il crollo del tetto di circa un terzo), i costi di demolizione e smaltimento dei rifiuti, si ritiene congruo adottare una riduzione del 30%, da cui: Coefficiente di merito = $100 - 30\% = 70\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $50,00 \text{ €} \times 0,70 = 35,00 \text{ €/mc}$.

In base al procedimento di stima adottato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori, delle parti comuni e delle altre caratteristiche, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore arrotondato: 35,00 €/mc.

Questo valore a mc deve essere quindi moltiplicato per il volume commerciale dell'immobile, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

Poichè è presente anche una Corte, è opportuno rapportare il valore di 35,00 €/mc in mq.

Poichè la casa ha le seguenti caratteristiche stimate: V = 934 mc, Superficie PT = 205 mq, Superficie P1 = 122 mq,

si procede come segue:

Valore della casa = $35,00 \times 934 \text{ mc} = 32.690,00 \text{ Euro}$

Superficie tot. casa = $PT + P1 = 205 + 122 \text{ mq} = 327 \text{ mq}$

$32.690 / 327 = 99,96942 = 100 \text{ Euro/mq}$.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	353,50	x	100,00	=	35.350,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 35.350,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 35.350,00
---	---------------------

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA

TERRENI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO F06

terreni agricoli a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA, della superficie commerciale di **107.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni si trovano a sud della strada Provinciale per Alteta dalla strada Provinciale 72, sul versante collinare esposti a sud e ovest,

con discreta pendenza. L'accesso avviene attraverso strada transitante su altra proprietà (Particelle 41,

92, 188, 187 e altre.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 4410, reddito agrario 3,19 €, reddito dominicale 6,86 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 22, 25, 26 e 19. Fosso e Foglio 5 Particella 112.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 1,81 Euro, Reddito agrario: 2,58 Euro; Superficie mq: 500; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 5,05 Euro, Reddito agrario: 0,61 Euro; Superficie mq: 3910; Qualità e classe: Bosco misto U. Accesso dalla Particella 26. Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
- foglio 6 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 1110, reddito agrario 5,70 €, reddito dominicale 4,27 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 23, 24 e 26.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 0,146 Euro, Reddito agrario: 0,02 Euro; Superficie mq: 111; Qualità e classe: Bosco misto U. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 4,13 Euro, Reddito agrario: 5,68 Euro; Superficie mq: 999; Qualità e classe: Seminativo 3. Accesso dalla Particella 26.
- foglio 6 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO U, superficie 2410, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,74 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 23 e 24. Fosso e Foglio 5 Particella 156, 75, 209, 155, 112.
Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE. Accesso da foglio 23 e 24.
- foglio 6 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 22180, reddito agrario 89,85 €, reddito dominicale 68,73 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 22, 25, 26 e 92. Fosso e Foglio 5 Particelle 156, 115, 116, 168, 117 e 244.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 62,36 Euro, Reddito agrario: 89,09 Euro; Superficie mq: 17250; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 6,37 Euro, Reddito agrario: 0,76 Euro; Superficie mq: 4930; Qualità e classe: Bosco misto U. Accesso dalla Particella 26. Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE
- foglio 6 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 10240, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,53 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 69, 41, 42 e 38. Fosso e Foglio 13 Particella 15.
- foglio 6 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 8560, reddito agrario 44,21 €, reddito dominicale 30,95 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 26, 189, 69, 70, 35 e 41.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 16,27 Euro, Reddito agrario: 23,24 Euro; Superficie mq: 4500; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 14,68 Euro, Reddito agrario: 20,97 Euro; Superficie mq: 4060; Qualità e classe: Semin arbor 4. Accesso dalla strada secondaria. Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO

TARIFFARIO

- foglio 6 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe Incolt prod U, superficie 8010, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,41 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 38, 35, 36 e 70. Fosso e Foglio 13 particelle 15, 16, 20 e 22.
Accesso dalla Particella 38
- foglio 6 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 41990, reddito agrario 216,86 €, reddito dominicale 151,80 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 23, 24, 25, 28, 189, 38, 19, 35, 41 e 92.
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 142,08 Euro, Reddito agrario: 202,97 Euro; Superficie mq: 39300; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 9,72 Euro, Reddito agrario: 13,89 Euro; Superficie mq: 2690; Qualità e classe: Semin arbor 4. Accesso dalla strada secondaria. Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO In visura presenti annotazioni sull'immobile.
- foglio 6 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 2 porzioni, superficie 8170, reddito agrario 25,77 €, reddito dominicale 20,41 €
Coerenze: Foglio 6 Particelle 26, 19, 29, 31, 33, 86, 34 e 35
Particella divisa in due porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 3,51 Euro, Reddito agrario: 0,42 Euro; Superficie mq: 2716; Qualità e classe: Bosco misto U. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 16,90 Euro, Reddito agrario: 25,35 Euro; Superficie mq: 5454; Qualità e classe: Seminativo 5. Accesso dalla Particella 26. Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Altre informazioni sono indicate nei Certificati di destinazione urbanistica allegati alla presente perizia

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni Foglio 6 Particelle 22, 23, 24, 25, 26, 28, 38, 69 e 70.	107.080,00	x	100 %	=	107.080,00
Totale:	107.080,00				107.080,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore unitario a mq dei singoli terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.2 "Medio Tenna", a cui appartiene il comune di Montegiorgio.

Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 ad Agosto 2025.

I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici di ogni terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, il tutto indicato in Allegato alla presente Perizia.

Ne deriva una superficie totale dei terreni di 107.080,00 mq ed un valore medio unitario (Coefficiente x Prezzo) di 0,605381669 Euro/mq (arrotondato a 0,61).

Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato della somma dei terreni del Lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107.080,00	x	0,61	=	65.318,80
-------------------------------	------------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 65.318,80
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 65.318,80
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda (catastale per i terreni) ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montegiorgio, Agenzie immobiliari con immobili in Montegiorgio,

Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Montegiorgio. Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.2 "Medio Tenna", a cui appartiene il comune di Montegiorgio. Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 ad Agosto 2025.

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
4 A	Casa colonica collabente	353,50	0,00	35.350,00	35.350,00
F06	terreni agricoli	107.080,00	0,00	65.318,80	65.318,80
				100.668,80 €	100.668,80 €

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: **€. 100.668,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 10.066,88**

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: **€. 601,92**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F14 terreni agricoli a MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **27.880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni si trovano a nord della strada Provinciale 52, tra la stessa e Colle Cerreto I e Querciari I. I terreni sono principalmente disposti sul versante collinare esposto a nord, con discreta pendenza e vegetazione prevalentemente boschiva. L'accesso più agevole è quello attraverso altre proprietà da strada provinciale sul lato sud.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO U, superficie 3500, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 4,52 €
Coerenze: Foglio 14 Particella 57, 55 e 56. Foglio 21 Particella 144.
Accesso da particella 55
- foglio 14 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO U, superficie 1860, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 2,40 €
Coerenze: Foglio 14 Particelle 55 e 56. Fosso e Foglio 14 Particella 37.
Accesso da particella 55
- foglio 14 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 3 porzioni, superficie 6840, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 7,61 €
Coerenze: Foglio 14 Particelle 118, 56 e 102. Foglio 21 Particelle 105, 123, 18, 122, 69, 141, 142 e 144.
Particella divisa in tre porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 0,13 Euro, Reddito agrario: 0,18 Euro; Superficie mq: 35; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 5,82 Euro, Reddito agrario: 0,70 Euro; Superficie mq: 4510; Qualità e classe: Bosco misto U. 3) Porzione AC: Reddito dominicale: 1,66 Euro, Reddito agrario: 1,19 Euro; Superficie mq: 2295; Qualità e classe: Pascolo arb U. Accesso attraverso altre proprietà e prima da Strada Provinciale 52.
- foglio 14 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO U, superficie 15680, reddito agrario 2,43 €, reddito dominicale 20,25 €
Coerenze: Foglio 14 Particelle 103, 119, 118, 55 e 102. Fosso e Foglio 14 Particella 37.
Accesso da particella 55

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27.880,00 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:	€. 9.758,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Catasto:T Foglio: 14 Particella: 55

1

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2696 Registro Generale 4164
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

2

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413
Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796
Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255
Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 14 Particella: 56

1

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2696 Registro Generale 4164
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

2

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413
Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796
Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255
Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 14 Particella: 102

1

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2696 Registro Generale 4164
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

2

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Catasto:T Foglio: 14 Particella: 118

1

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2696 Registro Generale 4164

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

2

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Nei terreni non è stato possibile accedervi poichè interclusi da altre proprietà e senza evidenza di una strada facilmente percorribile. Questi sono prevalentemente boschivi. Pertanto, in caso di presenza di eventuale criticità e difformità dovrà essere regolarizzato o rimosso totalmente a carico dell'aggiudicatario. Non è stato possibile individuare eventuali diritti di passaggio su altre proprietà.

In perizia sono state invece indicate le vie di accesso, ai singoli terreni, che risultano più opportune/brevi dal punto in cui è stato eseguito il sopralluogo con l'esecutato..

In occasione del sopralluogo non sono state rese note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dall'esecutato. Pertanto si terrà conto di tutto questo applicando una riduzione del valore del 10% (indicata in perizia nella voce relativa all'assenza di garanzia per vizi).

Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/acquisire gli eventuali titoli relativi a diritti/servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente

non formalizzati e/o indicati in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particelle: 55, 56, 102, 118.

Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1008 registrato in data 20/05/2003 - DIVISIONE Voltura n. 4442.1/2003 - Pratica n. 00091424 in atti dal 03/06/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/08/1992 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 Particelle: 55, 56, 102, 118.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/08/1992 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 70 n. 61 registrato in data 08/06/1994 - Voltura n. 3376.1/1994 in atti dal 27/03/1997

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

I dettagli sono indicati nel Certificato di destinazione urbanistica in allegato alla presente Perizia

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 MONTEGIORGIO
TERRENI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO F14

terreni agricoli a MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **27.880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni si trovano a nord della strada Provinciale 52, tra la stessa e Colle Cerreto I e Querciari I. I terreni sono principalmente disposti sul versante collinare esposto a nord, con discreta pendenza e vegetazione prevalentemente boschiva. L'accesso più agevole è quello attraverso altre proprietà da strada provinciale sul lato sud.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO U, superficie 3500, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 4,52 €
Coerenze: Foglio 14 Particella 57, 55 e 56. Foglio 21 Particella 144.
Accesso da particella 55
- foglio 14 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO U, superficie 1860, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 2,40 €
Coerenze: Foglio 14 Particelle 55 e 56. Fosso e Foglio 14 Particella 37.
Accesso da particella 55
- foglio 14 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe divisa in 3 porzioni, superficie 6840, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 7,61 €
Coerenze: Foglio 14 Particelle 118, 56 e 102. Foglio 21 Particelle 105, 123, 18, 122, 69, 141, 142 e 144.
Particella divisa in tre porzioni. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali seguenti deduzioni: 1) Porzione AA: Reddito dominicale: 0,13 Euro, Reddito agrario: 0,18 Euro; Superficie mq: 35; Qualità e classe: Seminativo 4. 2) Porzione AB: Reddito dominicale: 5,82 Euro, Reddito agrario: 0,70 Euro; Superficie mq: 4510; Qualità e classe: Bosco misto U. 3) Porzione AC: Reddito dominicale: 1,66 Euro, Reddito agrario: 1,19 Euro; Superficie mq: 2295; Qualità e classe: Pascolo arb U. Accesso attraverso altre proprietà e prima da Strada Provinciale 52.
- foglio 14 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO U, superficie 15680, reddito agrario 2,43 €, reddito dominicale 20,25 €
Coerenze: Foglio 14 Particelle 103, 119, 118, 55 e 102. Fosso e Foglio 14 Particella 37.
Accesso da particella 55

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Altre informazioni sono indicate nei Certificati di destinazione urbanistica allegati alla presente perizia.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Terreni Foglio 14 Particelle 55, 56, 102 e 118	27.880,00	x	100 %	=	27.880,00
Totale:	27.880,00				27.880,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore unitario a mq dei singoli terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.2 "Medio Tenna", a cui appartiene il comune di Montegiorgio.

Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 ad Agosto 2025.

I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici di ogni terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, il tutto indicato in Allegato alla presente Perizia.

Ne deriva una superficie totale dei terreni di 27.880,00 mq ed un valore medio unitario (Coefficiente x Prezzo) di 0,34920474 Euro/mq (arrotondato a 0,35).

Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato della somma dei terreni del Lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27.880,00	x	0,35	=	9.758,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.758,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.758,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda (catastale per i terreni) ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montegiorgio, Agenzie immobiliari con immobili in Montegiorgio,

Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Montegiorgio. Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.2 "Medio Tenna", a cui appartiene il comune di Montegiorgio. Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 ad Agosto 2025.

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
F14	terreni agricoli	27.880,00	0,00	9.758,00	9.758,00
				9.758,00 €	9.758,00 €

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: **€. 9.758,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 975,80**

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: **€. 782,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**

data 03/10/2025

il tecnico incaricato
Ing. MARCO ROSSETTI