



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannoni agricoli per ricovero animali/pollaio a MONTEFIORE DELL'ASO contrada Menocchia snc, della superficie commerciale di **756,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è composto da 2 fabbricati/capannoni ad uso agricolo situati in contrada Menocchia del comune di Montefiore dell' Aso ed hanno accesso da una strada non asfaltata . Essi sono attualmente utilizzati come ricovero animali (pollai) . Sono di pianta rettangolare con struttura in muratura e copertura a doppia falda in tegole. Hanno accesso entrambi da due aperture situate sul lato più corto e lungo le pareti longitudinali hanno delle aperture finestrate in ferro. Sono disposti al piano terra e sono circondati da un'ampia area esterna/corte a vegetazione incolta . Essi confinano con altra particella su cui è localizzato un fabbricato rurale rudere , unità collabente, e con terreni agricoli . Internamente sono presenti gabbie per ricovero galline. Uno dei due corpi presenta internamente un vano per la lavorazione/imballaggio uova e un vano con bagno e antibagno di servizio . tale vano è realizzato in pannelli metallici prefabbricati di circa 3/4 cm. I capannoni sono dotati di illuminazione generale con neon ed impiantistica elettrica per svolgimento attività. Internamente al ricovero animali non è stato possibile accedere per la presenza degli stessi. I fabbricati sono in stato scarso di manutenzione in particolare esternamente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H MEDIA 410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 250 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 745 mq, rendita 1.435,75 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MENOCCHIA n. SNC, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 11/07/2023
il bene precedentemente era classificato come C/2 (Magazzini e locali di deposito)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	756,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.583,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.000,00
Data della valutazione:	05/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 11/11/2021, con scadenza il 10/11/2041, registrato il 28/11/2021 a Fermo ai nn. 003295 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento).

Tutti i beni sono occupati dal Signor DATO OSCURATO in qualità di titolare della ditta individuale DATO OSCURATO in forza di un contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati.

Canone di affitto: somma complessiva per la durata del contratto pari ad euro 75.602,00 da pagarsi alle seguenti modalità, euro 1.00 per le annate agrarie 2021/2022 e 2022/2023 ed euro 4.200,00 per le annate agrarie successive da pagarsi in rate trimestrale di euro 1.050,00 ciascuna.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRA LIMITAZIONE IN ATTI

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2013 - Registro Particolare 6104 Registro Generale 8944
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 78961/12895 del 27/12/2013
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in MONTEFIORE DELL'ASO(AP)

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 14/12/2022

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e

dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compilazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa sono state allegate le visure catastali storiche dei beni alla data del pignoramento e gli estratti di mappa . Non sono state depositate la planimetrie catastali dei beni. Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi beni di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non sono soggetti ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata

Il ctu ha richiesto i certificati di matrimonio dell'esecutata e lo allega al deposito della perizia insieme al certificato di residenza storica

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2004 a firma di notaio Sabatini Stefano ai nn. 35448/11162 di repertorio, iscritta il 10/08/2004 a Fermo ai nn. 7237/1871, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 4243000,00.

Importo capitale: 2121500,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Annotazione n° 532 del 17/04/2023 (restrizione dei beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2004 a firma di notaio Sabatini Stefano ai nn. 34448/11162 di repertorio, iscritta il 10/08/2004 a Fermo ai nn. 7237/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 710000,00.

Importo capitale: 1400000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Annotazione n° 533 del 17/04/2023 (restrizione dei beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2004 a firma di notaio Sabatin Stefano ai nn. 35448/11162 di repertorio, iscritta il 10/08/2004 a Fermo ai nn. 7237/1873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1471000,00.

Importo capitale: 708500,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Annotazione 534 del 17/04/2023 restrizione di beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2004 a firma di notaio Stefano Sabatini ai nn. 35448/11162 di repertorio, iscritta il 10/08/2004 a Fermo ai nn. 7237/1874, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1420000,00.

Importo capitale: 710000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Annotazione 535 del 17/04/2023 restrizione di beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/01/2008 a firma di notaio Sabatini Stefano ai nn. 45645/16756 di repertorio, iscritta il 29/01/2008 a Fermo ai nn. 1047/168, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3600000,00.

Importo capitale: 1800000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

Annotazione 530 del 17/04/2023 restrizione di beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1724 di repertorio,

trascritta il 27/10/2022 a Fermo ai nn. 9301/7000, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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
Millesimi condominiali:	0
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Situazione degli intestati dal 09/03/2000

DATO OSCURATO (1) Proprieta' 4/8 fino al 18/05/2001

DATO OSCURATO Proprieta' 2/8 fino al 18/05/2001

DATO OSCURATO Proprieta' 1/8 fino al 18/05/2001

DATO OSCURATO Proprieta' 1/8 fino al 18/05/2001

COSTITUZIONE del 09/03/2000 in atti dal 09/03/2000 (n. E00365.1/2000)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 27/12/2013), con atto stipulato il 27/12/2013 a firma di notaio Varriale Luciano ai nn. 78961/12895 di repertorio, trascritto il 30/12/2013 a Fermo ai nn. 8944/6104

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 4/8-2/8-1/8-1/8 , in forza di COSTITUZIONE del 09/03/2000 (dal 09/03/2000 fino al 18/05/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/2001 fino al 27/12/2013), con atto stipulato il 18/05/2001 a firma di notaio Varriale ai nn. 58109 di repertorio, trascritto il 11/11/2001 a Fermo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. 367, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne per la realizzazione locale raccolta uova e servizi igienici, presentata il 22/01/2022.
Collaudo opere 22/04/2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

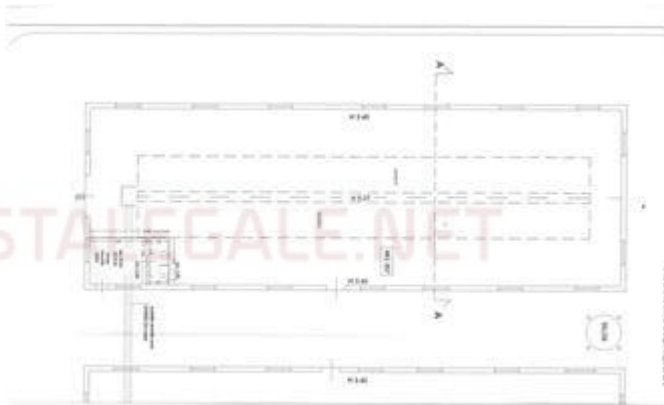
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

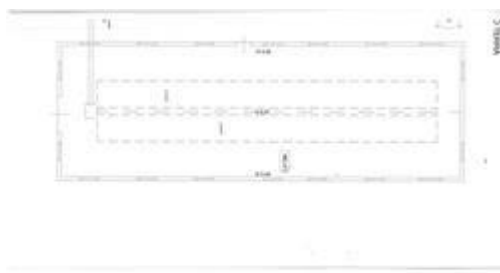
E' presente uno spazio chiuso tra i due capannoni realizzato con dei pannelli leggeri e non stabili nel terreno quindi facilmente rimovibili pertanto da non considerare come volumetria



stato attuale



capannone 1 stato autorizzato



capannone 2 stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali riportano le altezze dei capannoni di quote diverse dallo stato licenziato con DIA 367 del 22/01/2001 ma tale aspetto potrebbe essere riconducibile ad un errore di misurazione. Inoltre la planimetria catastale di un capannone va aggiornata con la realizzazione dei vani interni di raccolta uova e servizi igienici autorizzati con la suddetta DIA

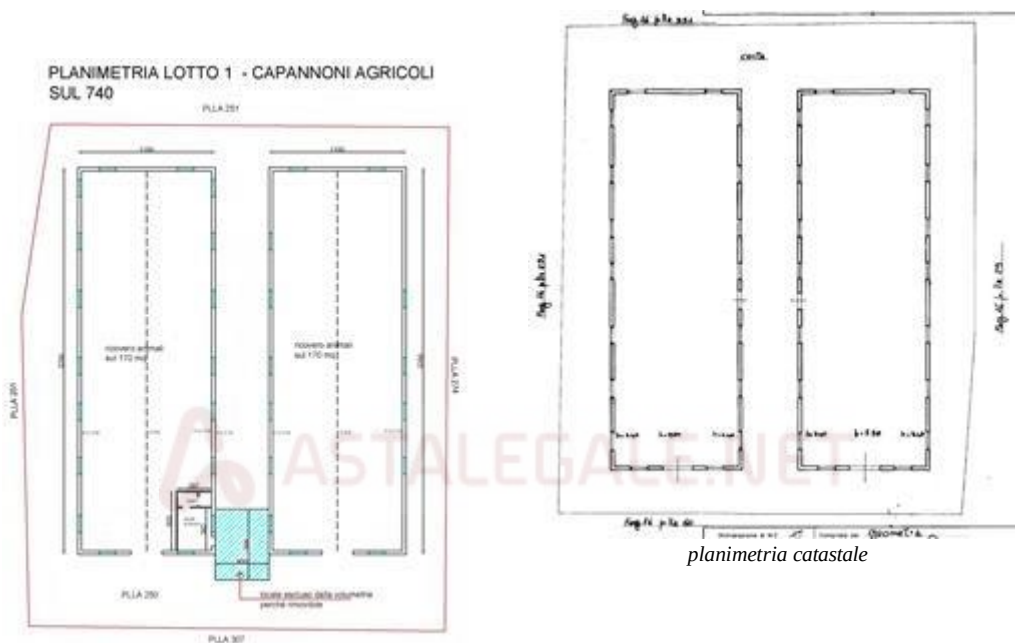
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa in catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €.400,00
- spese catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g



stato attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO CONDRADA MENOCCHIA SNC

CAPANNONI AGRICOLI PER RICOVERO

ANIMALI/POLLAIO

DI CUI AL PUNTO A

capannoni agricoli per ricovero animali/pollaio a MONTEFIORE DELL'ASO contrada Menocchia snc, della superficie commerciale di **756,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è composto da 2 fabbricati/capannoni ad uso agricolo situati in contrada Menocchia del comune di Montefiore dell' Aso ed hanno accesso da una strada non asfaltata . Essi sono attualmente utilizzati come ricovero animali (pollai) . Sono di pianta rettangolare con struttura in muratura e copertura a doppia falda in tegole. Hanno accesso entrambi da due aperture situate sul lato più corto e lungo le pareti longitudinali hanno delle aperture finestrate in ferro. Sono disposti al piano terra e sono circondati da un'ampia area esterna/corte a vegetazione incolta . Essi confinano con altra particella su cui è localizzato un fabbricato rurale rudere , unità collabente, e con terreni agricoli . Internamente sono presenti gabbie per ricovero galline. Uno dei due corpi presenta internamente un vano per la lavorazione/imballaggio uova e un vano con bagno e antibagno di servizio . tale vano è realizzato in pannelli metallici prefabbricati di circa 3/4 cm. I capannoni sono dotati di illuminazione generale con neon ed impiantistica elettrica per svolgimento attività. Internamente al ricovero animali non è stato possibile accedere per la presenza degli stessi. I fabbricati sono in stato scarso di manutenzione in particolare esternamente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H MEDIA 410. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 250 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 745 mq, rendita 1.435,75 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MENOCCHIA n. SNC, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 11/07/2023
il bene precedentemente era classificato come C/2 (Magazzini e locali di deposito)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Petritoli, Carassai, Cupramarittina, Grottole, Campofilone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio rurale, centri e nuclei storici, vallata fluviale Aso.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CAPANNONE 1	370,00	x	100 %	=	370,00
CAPANNONE 2	370,00	x	100 %	=	370,00
corte esterna fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
corte esterna oltre 25 mq	715,00	x	2 %	=	14,30
Totale:	1.480,00				756,80



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come riportano nella descrizione del metodo di stima utilizzato i due capannoni erano precedentemente stati venduti per Lire 187.600,00 ovvero € 96.887,31

$$96887,31/740 = \text{€ } 130,00/\text{mq}$$

VALORE OMI CAPANNONI AD USO PRODITTIVO IN Montefiore dell'Aso localizzati in porzione agricola del territorio in normale stato di manutenzione

min 220,00 max 290,00

ANNUNCIO immobiliare (comune di Petritoli - capannone 400 mq con terreno 1000 mq - € 110.000,00) quindi € 275/mq ma con possibilità di cambio di destinazione d'uso

Nel caso in questione trattasi di fabbricati ad uso ricovero animali pertanto considerato lo stato

di manutenzione degli stessi si può ritenere congruo un prezzo di € 200/mq considerando anche lo spazio/corte esterna presente

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 756,80 x 200,00 = **151.360,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
manutenzione straordinaria e risanamento esterno	-30.272,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 121.088,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 121.088,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

In genere la metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima si

basa sulla comparazione con beni ad uso agricolo aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente, in questo caso, al secondo semestre dell'anno 2022 tenendo poi conto di

fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate. Tuttavia, dato che non sono stati trovati comparabili nelle zone limitrofe o i comuni vicini, il ctu ha ritenuto corretto visionare e prendere in considerazione il precedente atto di compravendita del 18/05/2001 riguardante anche il bene in questione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web, idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannoni agricoli per ricovero	756,80	0,00	121.088,00	121.088,00

animali/pollaio		
	121.088,00 €	121.088,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 6.054,40
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 450,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.583,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 583,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato rurale collabente con terreno a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia snc, della superficie commerciale di **429,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene consiste in un terreno agricolo con sopra un fabbricato in muratura rudere accatastato come unità collabente. Il fabbricato non rilevabile ai fini del calcolo della consistenza commerciale in quanto inagibile è composto da 3 livelli con struttura in muratura e copertura in coppi . L 'immobile risultacostruito anteriormente al 1967 come dimostrato dalla mappa catastale del 1942 . E' circondato da un area esterna a verde incolto. E' localizzato in area rurale panoramica con accesso da strada non asfaltata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di non rilevabile. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 307 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: contrada Menocchia snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 29/09/2023
precedentemente al catasto terreni come ente urbano

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	429,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.000,00
Data della valutazione:	05/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 11/11/2021, con scadenza il 10/11/2041, registrato il 28/11/2021 a Fermo ai nn. 003295 serie 3T.

Tutti i beni sono occupati dal Signor DATO OSCURATO

in qualità di titolare della ditta individuale DATO OSCURATO in forza di un contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati.

Canone di affitto: somma complessiva per la durata del contratto pari ad euro 75.602,00 da pagarsi alle seguenti modalità, euro 1.00 per le annate agrarie 2021/2022 e 2022/2023 ed euro 4.200,00 per le annate agrarie successive da pagarsi in rate trimestrale di euro 1.050,00 ciascuna.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRA LIMITAZIONE IN ATTI

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2013 - Registro Particolare 6104 Registro Generale 8944
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 78961/12895 del 27/12/2013
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in MONTEFIORE DELL'ASO(AP)

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 14/12/2022

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e

dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa sono state allegate le visure catastali storiche dei beni alla data del pignoramento e gli estratti di mappa . Non sono state depositate la planimetrie catastali dei beni. Il ctu allega tutto alla perizia tranne la planimetria catastale della part 307, fabbricato rurale cllabente, i quanto inesistente
Trattandosi beni di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non sono soggetti ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata

Il ctu ha richiesto i certificati di matrimonio dell'esecutata e lo allega al deposito della perizia insieme al certificato di residenza storica

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropiazione per pubblica utilità

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2004 a firma di notaio Sabatini Stefano ai nn. 35448/11162 di repertorio, iscritta il 10/08/2004 a Fermo ai nn. 7237/1871, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di

mutuo.

Importo ipoteca: 4243000,00.

Importo capitale: 2121500,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Annotazione n° 532 del 17/04/2023 (restrizione dei beni) la particella 60 è attualmente la particella 307

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2004 a firma di notaio Sabatini Stefano ai nn. 34448/11162 di repertorio, iscritta il 10/08/2004 a Fermo ai nn. 7237/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 710000,00.

Importo capitale: 1400000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Annotazione n° 533 del 17/04/2023 (restrizione dei beni) la particella 60 è attualmente la particella 307

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2004 a firma di notaio Sabatin Stefano ai nn. 35448/11162 di repertorio, iscritta il 10/08/2004 a Fermo ai nn. 7237/1873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1471000,00.

Importo capitale: 708500,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Annotazione 534 del 17/04/2023 restrizione di beni la particella 60 è attualmente la particella 307

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2004 a firma di notaio Stefano Sabatini ai nn. 35448/11162 di repertorio, iscritta il 10/08/2004 a Fermo ai nn. 7237/1874, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1420000,00.

Importo capitale: 710000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Annotazione 535 del 17/04/2023 restrizione di beni la particella 60 è attualmente la particella 307

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/01/2008 a firma di notaio Sabatini Stefano ai nn. 45645/16756 di repertorio, iscritta il 29/01/2008 a Fermo ai nn. 1047/168, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3600000,00.

Importo capitale: 1800000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

Annotazione 530 del 17/04/2023 restrizione di beni la particella 60 è attualmente la particella 307

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1724 di repertorio, trascritta il 27/10/2022 a Fermo ai nn. 9301/7000, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La particella 307 era originariamente la particella 60

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
Millesimi condominiali:	0
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Situazione degli intestati dal 09/03/2000
DATO OSCURATO (1) Proprieta' 4/8 fino al 18/05/2001
DATO OSCURATO Proprieta' 2/8 fino al 18/05/2001
DATO OSCURATO Proprieta' 1/8 fino al 18/05/2001
DATO OSCURATO Proprieta' 1/8 fino al 18/05/2001
COSTITUZIONE del 09/03/2000 in atti dal 09/03/2000 (n. E00365.1/2000)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 4/8-2/8-1/8-1/8 , in forza di denuncia di successione (dal 12/09/1994 fino al 18/05/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/2001 fino al 14/11/2012), con atto stipulato il 18/05/2001 a firma di notaio Varriale ai nn. 58109 di repertorio, trascritto il 11/11/2001 a Fermo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

IMMOBILE costruito anteriormente al 1967 immobile non rilavabile perché unità collabente

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO CONTRADA MENOCCHIA SNC

FABBRICATO RURALE COLLABENTE CON TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato rurale collabente con terreno a MONTEFIORE DELL'ASO Contrada Menocchia snc, della superficie commerciale di **429,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene consiste in un terreno agricolo con sopra un fabbricato in muratura rudere accatastato come unità collabente. Il fabbricato non rilevabile ai fini del calcolo della consistenza commerciale in quanto inagibile è composto da 3 livelli con struttura in muratura e copertura in coppi . L 'immobile risultacostruito anteriormente al 1967 come dimostrato dalla mappa catastale del 1942 . E' circondato da un area esterna a verde incolto. E' localizzato in area rurale panoramica con accesso da strada non asfaltata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di non rilevabile. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 307 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: contrada Menocchia snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 29/09/2023 precedentemente al catasto terreni come ente urbano

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Petritoli, Carassai, Cupramarittina, Grottammare, Campofilone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio rurale,

centri e nuclei storici, vallata fluviale dell'Aso.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



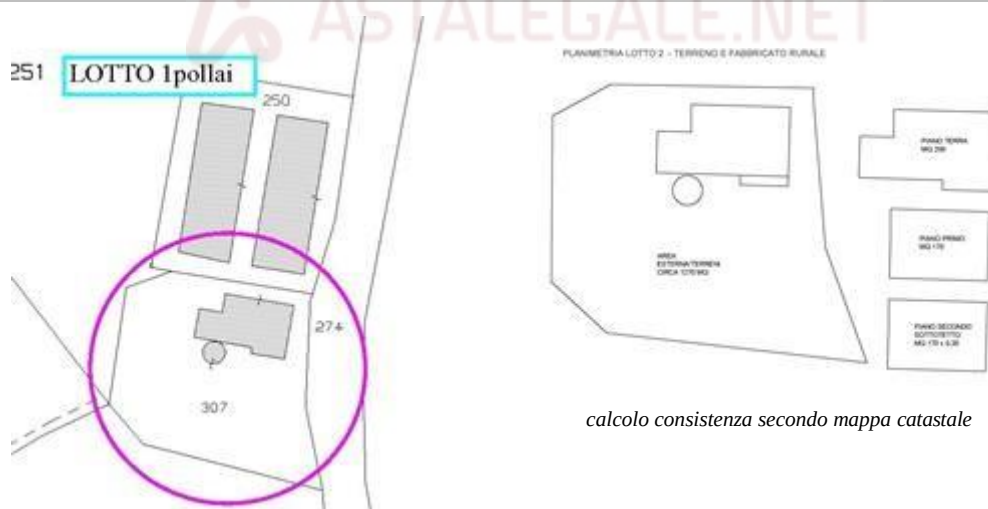
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato rurale piano terra	200,00	x	100 %	=	200,00
fabbricato rurale piano primo	170,00	x	100 %	=	170,00
fabbricato rurale sottotetto	170,00	x	35 %	=	59,50
Totale:	540,00				429,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di terreno con unità collabente la valutazione è stata fatta considerando la presenza della volumetria del fabbricato e delle potenzialità dello stesso e dale terrano esterno

la superficie lorda approssimativa del fabbricato è stata desunta dall'estratto di mappa considerando solamente la sagoma originaria senza le volumetrie anesse che non facevano parte originariamente del vecchio impianto e che andranno demolite nel rispetto della caratteristiche tipologiche dell'epoca

430 mq x € 130/mq = € 56.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **56.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene essendo classificato come unità collabente F/2 non può essere considerato con un valore da assimilare ad un terreno edificabile pertanto l'unico criterio di stima può essere quello di considerare un valore al corpo del fabbricato con il terreno circostante

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato				
	rurale	429,50	0,00	56.000,00	56.000,00
	collabente				
	con terreno				
				56.000,00 €	56.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 2.800,00**

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: **€. 53.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento:

€. 200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 53.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTEFIORE DELL'ASO contrada menocchia, della superficie commerciale di **76.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni sono in esposizione Ovest ed Est (solo le particelle 13-14-15-107)

I terreni non isono rigui

Hanno una buona accessibilità, tranne per le particelle a bosco distinte ai n. 13-14-15-107 poste oltre al fosso (non sappiamo se esiste una strada interpoderale o un semplice passaggio anche solo per trattori per andare dall'altra parte)

Le pendenze sono molto elevate, con punti anche superiori al 50%

L'oliveto coetaneo di età stimata 40-60 anni sesto regolare 6x6

I seminativi sono con tessitura prelatamente argillosa, pendenze molto accentuate che rendono particolarmente scomode le lavorazioni agronomiche richieste da una rotazione agronomica classica

Le superfici riscontrate con sopralluogo e a video come vigneto sono costituite da filari singoli in abbandono e senza particolari interessi produttivi

I terreni sono principalmente localizzati in zona agricola . La giacitura è rappresentata da una pendenza del 15% circa l'esposizione è in direzione Ovest

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe 4 seminativo, superficie 12570, reddito agrario 58,43 €, reddito dominicale 32,46 €, indirizzo catastale: contrada menocchia, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo, superficie 110, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,34 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe U pascolo, superficie 2950, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,91 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 59 A (catasto terreni), qualita/classe 3 vigneto, superficie 7750, reddito agrario 34,02 €, reddito dominicale 32,02 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 59 B (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo, superficie 2280, reddito agrario 11,19 €, reddito dominicale 7,07 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 59 C (catasto terreni), qualita/classe U incolto produttivo, superficie 160, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 59 D (catasto terreni), qualita/classe 2 vigneto, superficie 70, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,42 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023

- foglio 16 particella 59 E (catasto terreni), qualita/classe U incolto produttivo, superficie 90, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 61 AA (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo arboreo , superficie 8946, reddito agrario 41,58 €, reddito dominicale 25,41 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 61 AB (catasto terreni), qualita/classe U uliveto, superficie 14, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 5710, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe 4 seminativo, superficie 2850, reddito agrario 13,25 €, reddito dominicale 7,36 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 123 A (catasto terreni), qualita/classe U incolto produttivo, superficie 5040, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,52 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 123 B (catasto terreni), qualita/classe 3 vigneto, superficie 30, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 123 C (catasto terreni), qualita/classe 3 vigneto, superficie 480, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 1,98 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe 4 seminativo arboreo, superficie 15230, reddito agrario 43,26 €, reddito dominicale 35,40 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo, superficie 590, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 1,83 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo, superficie 800, reddito agrario 3,93 €, reddito dominicale 2,48 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 251 AA (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo arboreo, superficie 7108, reddito agrario 33,04 €, reddito dominicale 20,19 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 251 AB (catasto terreni), qualita/classe U pascolo, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo arboreo, superficie 3310, reddito agrario 15,39 €, reddito dominicale 9,40 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023

Presenta una forma irregolarell terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76.090,00 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:	€. 53.283,03
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.000,00
Data della valutazione:	05/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 11/11/2021, con scadenza il 10/11/2041, registrato il 28/11/2021 a Fermo ai nn. 003295 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Tutti i beni sono occupati DATO OSCURATO in forza di un contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati.

Canone di affitto: somma complessiva per la durata del contratto pari ad euro 75.602,00 da pagarsi alle seguenti modalità, euro 1.00 per le annate agrarie 2021/2022 e 2022/2023 ed euro 4.200,00 per le annate agrarie successive da pagarsi in rate trimestrale di euro 1.050,00 ciascuna.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRA LIMITAZIONE IN ATTI

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2013 - Registro Particolare 6104 Registro Generale 8944
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 78961/12895 del 27/12/2013
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in MONTEFIORE DELL'ASO(AP)

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 14/12/2022

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e

dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compilazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa sono state allegate le visure catastali storiche dei beni alla data del pignoramento e gli estratti di mappa . Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi beni di proprietà di soggetti privati e non appartenenti ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non sono soggetti ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata

Il ctu ha richiesto i certificati di matrimonio dell'esecutata e lo allega al deposito della perizia insieme

al certificato di residenza storica

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di esproprioazione per pubblica utilità

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2004 a firma di notaio Sabatini Stefano ai nn. 35448/11162 di repertorio, iscritta il 10/08/2004 a Fermo ai nn. 7237/1871, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 4243000,00.

Importo capitale: 2121500,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Annotazione n° 532 del 17/04/2023 (restrizione dei beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2004 a firma di notaio Sabatini Stefano ai nn. 34448/11162 di repertorio, iscritta il 10/08/2004 a Fermo ai nn. 7237/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 710000,00.

Importo capitale: 1400000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Annotazione n° 533 del 17/04/2023 (restrizione dei beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2004 a firma di notaio Sabatin Stefano ai nn. 35448/11162 di repertorio, iscritta il 10/08/2004 a Fermo ai nn. 7237/1873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1471000,00.

Importo capitale: 708500,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Annotazione 534 del 17/04/2023 restrizione di beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2004 a firma di notaio Stefano Sabatini ai nn. 35448/11162 di repertorio, iscritta il 10/08/2004 a Fermo ai nn. 7237/1874, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1420000,00.

Importo capitale: 710000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

Annotazione 535 del 17/04/2023 restrizione di beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/01/2008 a firma di notaio Sabatini Stefano ai nn. 45645/16756 di repertorio, iscritta il 29/01/2008 a Fermo ai nn. 1047/168, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3600000,00.

Importo capitale: 1800000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

Annotazione 530 del 17/04/2023 restrizione di beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1724 di repertorio, trascritta il 27/10/2022 a Fermo ai nn. 9301/7000, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

SI PRECISA CHE:- IL BENE DESCRITTO IN N.C.T. AL F. 16 PART. 59 ERA D ESCRITTO IN ORIGINE COME F. 16 PARTT. 59A, 59B, 59C, 59D, 59E- IL BENE DESCRITTO IN N.C.T. AL F. 16 PART.123 ERA DESCRITTO IN ORIGINE COME F . 16 PARTT. 123A, 123B, 123C-

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
Millesimi condominiali:	0
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 27/12/2013), con atto stipulato il 27/12/2013 a firma di notaio Varriale Luciano ai nn. 78961/12895 di repertorio, trascritto il 30/12/2013 a Fermo ai nn. 8944/6104

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 4/8-2/8-1/8-1/8 , in forza di denuncia di successione (dal 12/09/1994 fino al 18/05/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/2001 fino al 27/12/2013), con atto stipulato il 18/05/2001 a firma di notaio Varriale ai nn. 58109 di repertorio, trascritto il 11/11/2001 a Fermo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: "Art. 37 - Zona omogenee E – Agricola" Sono le parti di territorio destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività connesse, ivi compreso l'agriturismo. Risultando il territorio agricolo sufficientemente omogeneo e con un basso grado di compromissione si ritiene di non dover suddividerlo in ulteriori sottozone. In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90, il suddetto appezzamento di terreno ricade inoltre, in area vincolata dalla Legge 30/12/1923, n. 3267 (vincolo idrogeologico)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO CONTRADA MENOCCHIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTEFIORE DELL'ASO contrada menocchia, della superficie commerciale di **76.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni sono in esposizione Ovest ed Est (solo le particelle 13-14-15-107)

I terreni non isono rigui

Hanno una buona accessibilità, tranne per le particelle a bosco distinte ai n. 13-14-15-107 poste oltre al fosso (non sappiamo se esiste una strada interpoderale o un semplice passaggio anche solo per trattori per andare dall'altra parte)

Le pendenze sono molto elevate, con punti anche superiori al 50%

L'oliveto coetaneo di età stimata 40-60 anni sesto regolare 6x6

I seminativi sono con tessitura prelatamente argillosa, pendenze molto accentuate che rendono particolarmente scomode le lavorazioni agronomiche richieste da una rotazione agronomica classica

Le superfici riscontrate con sopralluogo e a video come vigneto sono costituite da filari singoli in abbandono e senza particolari interessi produttivi

I terreni sono principalmente localizzati in zona agricola . La giacitura è rappresentata da una pendenza del 15% circa l'esposizione è in direzione Ovest

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe 4 seminativo, superficie 12570, reddito agrario 58,43 €, reddito dominicale 32,46 €, indirizzo catastale: contrada menocchia, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo, superficie 110, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,34 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe U pascolo, superficie 2950, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,91 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 59 A (catasto terreni), qualita/classe 3 vigneto, superficie 7750, reddito agrario 34,02 €, reddito dominicale 32,02 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 59 B (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo, superficie 2280, reddito agrario 11,19 €, reddito dominicale 7,07 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 59 C (catasto terreni), qualita/classe U incolto produttivo, superficie 160, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 59 D (catasto terreni), qualita/classe 2 vigneto, superficie 70, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,42 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 59 E (catasto terreni), qualita/classe U incolto produttivo, superficie 90, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 61 AA (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo arboreo , superficie 8946, reddito agrario 41,58 €, reddito dominicale 25,41 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 61 AB (catasto terreni), qualita/classe U uliveto, superficie 14, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe incolto ster, superficie 5710, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe 4 seminativo, superficie 2850, reddito

- agrario 13,25 €, reddito dominicale 7,36 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
- foglio 16 particella 123 A (catasto terreni), qualita/classe U incolto produttivo, superficie 5040, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,52 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
 - foglio 16 particella 123 B (catasto terreni), qualita/classe 3 vigneto, superficie 30, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
 - foglio 16 particella 123 C (catasto terreni), qualita/classe 3 vigneto, superficie 480, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 1,98 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
 - foglio 16 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe 4 seminativo arboreo, superficie 15230, reddito agrario 43,26 €, reddito dominicale 35,40 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
 - foglio 16 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo, superficie 590, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 1,83 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
 - foglio 16 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo, superficie 800, reddito agrario 3,93 €, reddito dominicale 2,48 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
 - foglio 16 particella 251 AA (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo arboreo, superficie 7108, reddito agrario 33,04 €, reddito dominicale 20,19 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
 - foglio 16 particella 251 AB (catasto terreni), qualita/classe U pascolo, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: contrada menocchia , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023
 - foglio 16 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo arboreo, superficie 3310, reddito agrario 15,39 €, reddito dominicale 9,40 €, indirizzo catastale: contrada menocchia, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/07/2023

Presenta una forma irregolareIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Petritoli, Carassai, Cupramarittina, Grottammare, Campofilone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio rurale, centri e nuclei storici, vallata fluviale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
part 13 A BOSCO	3.234,00	x	100 %	=	3.234,00

part 13 B SEMINATIVO	76,00	x	100 %	=	76,00
part 14 A BOSCO	11.658,00	x	100 %	=	11.658,00
part 14 B VIGNETO	672,00	x	100 %	=	672,00
part 14 C SEMINATIVO	240,00	x	100 %	=	240,00
part 15 SEMINATIVO A RIPOSO	110,00	x	100 %	=	110,00
part 58 BOSCO	2.950,00	x	100 %	=	2.950,00
part 59 A ULIVETO	6.711,00	x	100 %	=	6.711,00
part 59 B VIGNETO	125,00	x	100 %	=	125,00
part 59 C SEMINATIVO A RIPOSO	1.258,00	x	100 %	=	1.258,00
part 59 D BOSCO	2.256,00	x	100 %	=	2.256,00
part 61 A SEMINATIVO A RIPOSO	5.685,00	x	100 %	=	5.685,00
part 61B PASCOLO CESPUGLIATO	3.275,00	x	100 %	=	3.275,00
part 62 BOSCO	5.710,00	x	100 %	=	5.710,00
part 107 A BOSCO	2.740,00	x	100 %	=	2.740,00
part 123 A BOSCO	4.755,00	x	100 %	=	4.755,00
part 123 B ULIVETO	795,00	x	100 %	=	795,00
part 124 A SEMINATIVO A RIPOSO	12.344,00	x	100 %	=	12.344,00
part 175 BOSCO	590,00	x	100 %	=	590,00
part 176 BOSCO	800,00	x	100 %	=	800,00
part 251 A SEMINATIVO A RIPOSO	5.904,00	x	100 %	=	5.904,00
part 251 B PASCOLO CESPUGLIATO	1.206,00	x	100 %	=	1.206,00
part 107 B SEMINATIVO	110,00	x	100 %	=	110,00
part 124 B PASCOLO CESPUGLIATO	2.886,00	x	100 %	=	2.886,00
Totale:	76.090,00				76.090,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di ogni terreno facente parte del lotto sono stati stimati i seguenti prezzi al mq :

BOSCO 0,30 €

VIGNETO 1,00 €

SEMINATIVO 1,00 €

ULIVETO 1,50 €

SEMINATIVO A RIPOSO 1,00 €

PASCOLO CESPUGLIATO 0,50 €

Pertanto:

TERRENI A BOSCO TOTALE MQ 34.693,00 x 0,30/mq = **€ 10407,90**

TERRENI A VIGNETO TOTALE MQ 797x 1,00/mq = **€ 797**

TERRENI A SEMINATIVO TOTALE MQ 426 x 1,00/mq = **€ 426**

TERRENI A ULIVETO TOTALE MQ 7506 x 1,00/mq = **€ 11259,00**

TERRENI A SEMINATIVO A RIPOSO (part 59 C - 61 A - 124 A) TOTALE MQ 19287 x 1,00/mq = **€ 19287,00**

TERRENI A SEMINATIVO A RIPOSO (part 15 - 251 A) TOTALE MQ 6014 x 1,50/mq = **€ 9021,00**

TERRENI A PASCOLO CESPUGLIATO (part 61 B - 124 B) TOTALE MQ 6161 x 0,50 = **€ 3080,50**

TERRENI A PASCOLO CESPUGLIATO (part 251 B) TOTALE MQ 1206 x 1,50 = **€ 1809,00**

TOTALE STIMA € 56.087,40

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **56.087,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.087,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.087,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento diretto di tipo sintetico - monoparametrico. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (metro quadrato di superficie). La stima è stata fatta considerando **l'effettivo uso attuale del suolo** desunto dal sopralluogo e a video. Sono state fatte le opportune considerazioni, come ad esempio le dimensioni, accessibilità, esposizione, orografia, ubicazione, potenzialità d'investimento e migliorie e si è proceduto alla stima del valore di mercato dei beni considerando un prezzo al mq per ogni diverso uso riscontrato moltiplicato per la consistenza reale di ogni uso senza tener conto, per alcuni terreni, della consistenza catastale delle particelle espressa nelle visure in quanto non corrispondente all'uso reale del suolo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	76.090,00	0,00	56.087,40	56.087,40
				56.087,40 €	56.087,40 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 2.804,37**

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: **€. 53.283,03**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 283,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.000,00

data 05/10/2023

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri

