



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



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 118/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa colonica con corte a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli , della superficie commerciale di **174,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in territorio agricolo e periferico del comune di Montegiorgio, centro collinare del fermano. Si accede al bene principalmente da una strada comunale Contrada Vezzeni dalla quale tramite una piccola stradina sterrata in discesa si arriva ad un ampio spazio rurale dove è localizzato il fabbricato che risulta adiacente a da terreni agricoli della spessa proprietà. L'immobile è stato edificato nel 1964/1967 con struttura il laterocemento poggiante su cordoli di fondazione . E' a pianta rettangolare con copertura a doppia falda inclinata. E' costituito da 3 livelli fuori terra. Il piano terra è allo stato grezzo con due vani principali adibiti a cantina o deposito accessibile da due aperture frontali una delle quali da accesso ad una scala rivestita in graniglia che conduce al piano primo ad uso abitativo distribuito in vano cucina, bagno, tre camere e disimpegno; quest'ultimo presenta pavimenti in graniglia, porte in legno, finestre in alluminio e persiane in pvc, impianti desueti e non a norma, presenti termosifoni in ghisa probabilmente un tempo alimentati da una caldaia presente al piano terra dove sono evidenti tubature di collegamento. Le utenze sono staccate. Dalla scala si accede ad un ulteriore livello sottotetto ad unico vano e allo stato grezzo privo di linee di impianti. Esternamente l'immobile presenta mattoncini faccia a vista e tegole marsigliesi come manto di copertura. Al fabbricato rurale come evidenziato nel quadro D della nota di trascrizione relativa alla provenienza è annessa la corte . Essa risulta di circa 1100 mq è in piano e costituita ad oggi da vegetazione infestante. Il fondo su cui è localizzato l'immobile risulta accessibile da unica strada che attraversa fondi di altre proprietà. L'esperto non ha rinvenuto atti di trascrizione che attestino il diritto reale di servitù di passaggio né è in grado di risalire ad eventuali accordi scritti tra le parti o atti obbligatori quindi il fondo potrebbe definirsi intercluso.

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

- foglio 33 particella 276 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli, piano: T -1- 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: terreno part. 124 stessa proprietà, terreno con fabbricato rurale part 125 stessa proprietà.
- foglio 33 particella 276 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 54 mq, rendita 131,08 Euro, indirizzo catastale: contrada Vezzelli, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: terreno part. 124 stessa proprietà, terreno con fabbricato rurale part 125 stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	174,85 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:	€. 97.916,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle interrogazioni effettuate in data 13.04.2026 all'anagrafe tributaria a nome del contribuente ed in riferimento agli immobili in oggetto, non risultano essere stati registrati dei contratti di locazione/comodato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

nell'elenco formalità risulta presente:

ISCRIZIONE del 09/06/2007 - Registro Particolare 1471 Registro Generale 6256

Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 21374/15020 del 21/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

1. Annotazione n. 899 del 21/06/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile

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 non sono state allegate le visure catastali storiche del beni alla data del pignoramento ma solo l'estratto di mappa . Altresì non sono state depositate la planimetrie catastali dei bene. Il ctu allega tutto alla perizia

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

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

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio dell' esecutata e il certificato di residenza storico

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 26/05/2008 a firma di notaio Calissoni ai nn. Rep. 9183/2795 di repertorio, trascritta il 30/05/2008 a Fermo ai nn. 3444/5546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi.

Annotazione di inefficacia parziale n. 842 del 07/09/2016

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 09/10/2012 a firma di pubblico ufficiale Tribunale di Ancona ai nn. rep 802/2025 di repertorio, iscritta il 08/08/2014 a Fermo ai nn. 817/5644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 300000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/09/2025 a firma di Pubblico ufficiale UNEP FERMO ai nn. 802/2025 di repertorio, trascritta il 19/09/2025 a Fermo ai nn. 6188/8812, 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:

domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 14/09/2012 a firma di pubblico ufficiale Tribunale di Fermo ai nn. rep 4075/2012 di repertorio, trascritta il 18/09/2012 a Fermo ai nn. 4712/6952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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
---	----------------

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/1992), con atto stipulato il 12/05/1992 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. rep. 36176 di repertorio, registrato il 29/05/1992 a Fermo ai nn. 1179, trascritto il 09/06/1992 a Fermo ai nn. 2978.

L'atto riguarda l'acquisto del terreno su cui è poi stato costruito il fabbricato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di costituzione in atti (fino al 12/05/1992).
Proprietaria a seguito di successione al padre avvenuta in data anteriore al 1963 in atti dal 10/11/1999

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. non numerata** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa colonica, presentata il 04/08/1964, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità del 01/03/1967.

La licenza edilizia non risulta ancora rilasciata anche se la commissione edilizia esprime parere favorevole nel 11/08/1964 in quanto era stato richiesto riscontro sull'avvenuto deposito alla prefettura de progetto strutturale secondo R.D 16/11/1939 n° 2229.

Autorizzazione edilizia **N. 208/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 14/07/1992 con il n. 4588 di protocollo, rilasciata il 16/07/1992

Autorizzazione edilizia **N. 273/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sbarramento strada interpodereale.

Lavori non eseguiti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E- AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 26/27

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

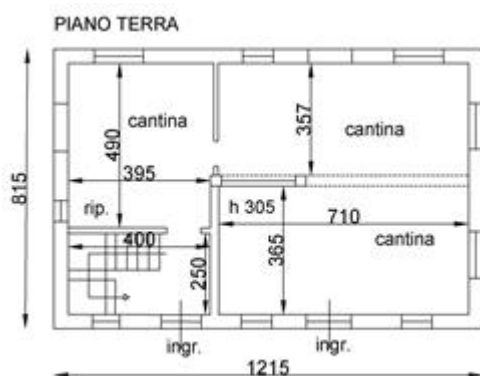
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

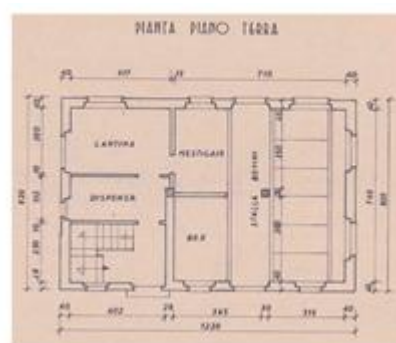
L'immobile risulta **conforme**..

Si fa presente comunque che l'immobile essendo ante 67, risulta conforme urbanisticamente in quanto la licenza edilizia originaria presentata il 04/04/1964 risulta non ancora rilasciata anche se la commissione edilizia esprime parere favorevole nel 11/08/1964 e vi è anche un certificato di abitabilità del 01/03/1967. Questo perchè era stato richiesto riscontro sull'avvenuto deposito alla prefettura de progetto strutturale secondo R.D 16/11/1939 n° 2229 dato che dallo stesso risultavano opere in cemento armato. Non essendo però presente un originario deposito al genio civile allora prefettura, come da riscontro da parte dello stesso, l'immobile in caso di future trasformazioni dovrà comunque rispettare e adeguarsi alle nuove normative sismiche ed eventualmente sanare ai sensi dei riferimenti normativi regionali relativi alle violazioni della normativa sismica, ed in generale alle procedure previste dal Decreto "Salva Casa" (art. 34-bis e art. 36-bis) e dall'art. 36 del DPR

380/2001. Qualora si ricadesse nell'art. 36 del DPR 380/2001, andranno seguite le procedure previste dall'art. 12quater della L.R. 1/2018 e art. 19 delle Linee Guida. Nello specifico, andrà dimostrata la conformità delle opere, dal punto di vista strutturale, sia rispetto alle norme vigenti all'epoca di realizzazione delle stesse sia rispetto a quelle attualmente vigenti. La presentazione dell'istanza prevede il pagamento di un contributo istruttorio pari ad euro 500. Ai fini delle verifiche, si rendono indispensabili specifiche indagini e prove sui materiali, finalizzate alla determinazione delle caratteristiche meccaniche da adottare nelle analisi e nei calcoli strutturali. Dovrà altresì essere redatta apposita relazione geologica. Per tale aspetto il CTU decurta al valore del bene un'ulteriore percentuale pari al 10% per tali adempimenti burocratici. Qualora emerga una condizione di non conformità rispetto alle vigenti norme tecniche, sarà necessario predisporre un progetto strutturale finalizzato al conseguimento della conformità richiesta. Prima di procedere con qualsiasi trasformazione risulta necessario confrontarsi con l'ufficio tecnico e il genio civile in merito alla suddetta questione e capire se ci sono ulteriori costi da affrontare ad oggi non prevedibili.



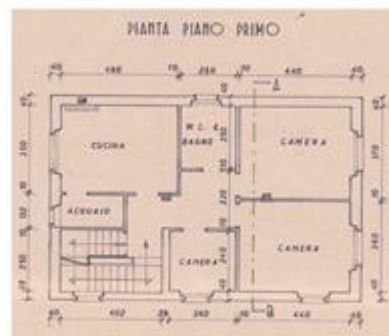
PIANO TERRA attuale



PIANO TERRA autorizzato



PIANO PRIMO attuale



PIANO PRIMO autorizzato



PIANO SECONDO attuale



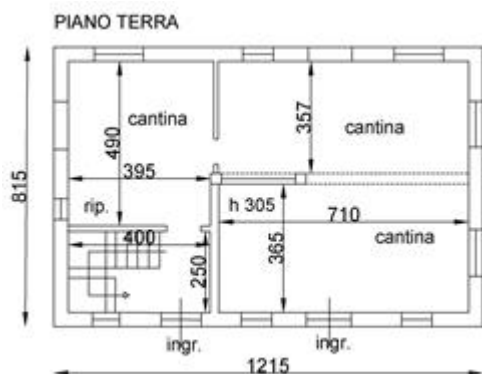
PIANO SECONDO autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

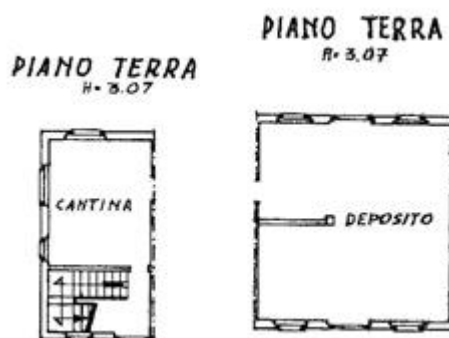
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Non sono presenti agli atti l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni



PIANO TERRA attuale



PIANO TERRA catastale



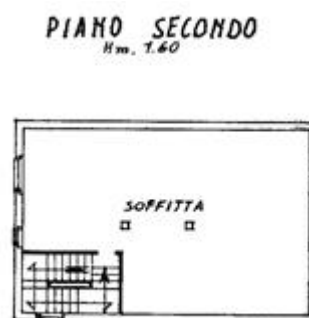
PIANO PRIMO attuale



PIANO PRIMO catastale



PIANO SECONDO attuale



PIANO SECONDO 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 MONTEGIORGIO CONTRADA VEZZELLI

CASA COLONICA CON CORTE

DI CUI AL PUNTO A

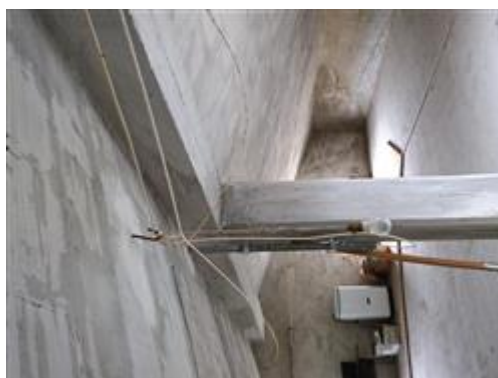
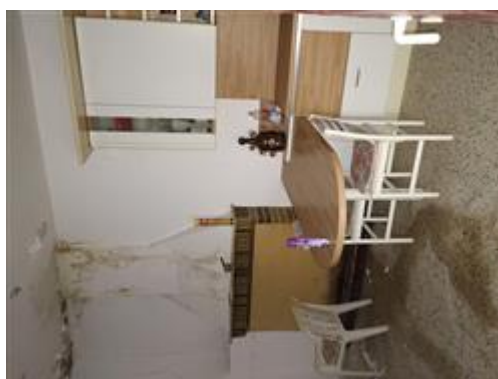
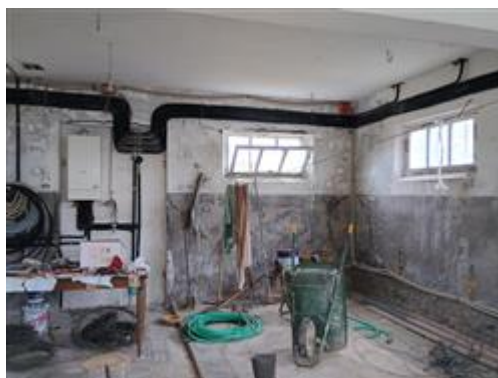
casa colonica con corte a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli , della superficie commerciale di **174,85 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in territorio agricolo e periferico del comune di Montegiorgio, centro collinare del fermano. Si accede al bene principalmente da una strada comunale Contrada Vezzeni dalla quale tramite una piccola stradina sterrata in discesa si arriva ad un ampio spazio rurale dove è localizzato il fabbricato che risulta adiacente a da terreni agricoli della spessa proprietà. L'immobile è stato edificato nel 1964/1967 con struttura il laterocemento poggiante su cordoli di fondazione . E' a pianta rettangolare con copertura a doppia falda inclinata. E' costituito da 3 livelli fuori terra. Il piano terra è allo stato grezzo con due vani principali adibiti a cantina o deposito accessibile da due aperture frontali una delle quali da accesso ad una scala rivestita in graniglia che conduce al piano primo ad uso abitativo distribuito in vano cucina, bagno, tre camere e disimpegno; quest'ultimo presenta pavimenti in graniglia, porte in legno, finestre in alluminio e persiane in pvc, impianti desueti e non a norma, presenti termosifoni in ghisa probabilmente un tempo alimentati da una caldaia presente al piano terra dove sono evidenti tubature di collegamento. Le utenze sono staccate. Dalla scala si accede ad un ulteriore livello sottotetto ad unico vano e allo stato grezzo privo di linee di impianti. Esternamente l'immobile presenta mattoncini faccia a vista e tegole marsigliesi come manto di copertura. Al fabbricato rurale come evidenziato nel quadro D della nota di trascrizione relativa alla provenienza è annessa la corte . Essa risulta di circa 1100 mq è in piano e costituita ad oggi da vegetazione infestante. Il fondo su cui è localizzato l'immobile risulta accessibile da unica strada che attraversa fondi di altre proprietà. L'esperto non ha rinvenuto atti di trascrizione che attestino il diritto reale di servitù di passaggio ne è in grado di risalire ad eventuali accordi scritti tra le parti o atti obbligatori quindi il fondo potrebbe definirsi intercluso.

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

- foglio 33 particella 276 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli, piano: T -1- 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: terreno part. 124 stessa proprietà, terreno con fabbricato rurale part 125 stessa proprietà.
- foglio 33 particella 276 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 54 mq, rendita 131,08 Euro, indirizzo catastale: contrada Vezzelli, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: terreno part. 124 stessa proprietà, terreno con fabbricato rurale part 125 stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



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 Porto San Giorgio, Fermo, Amandola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio collinare.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



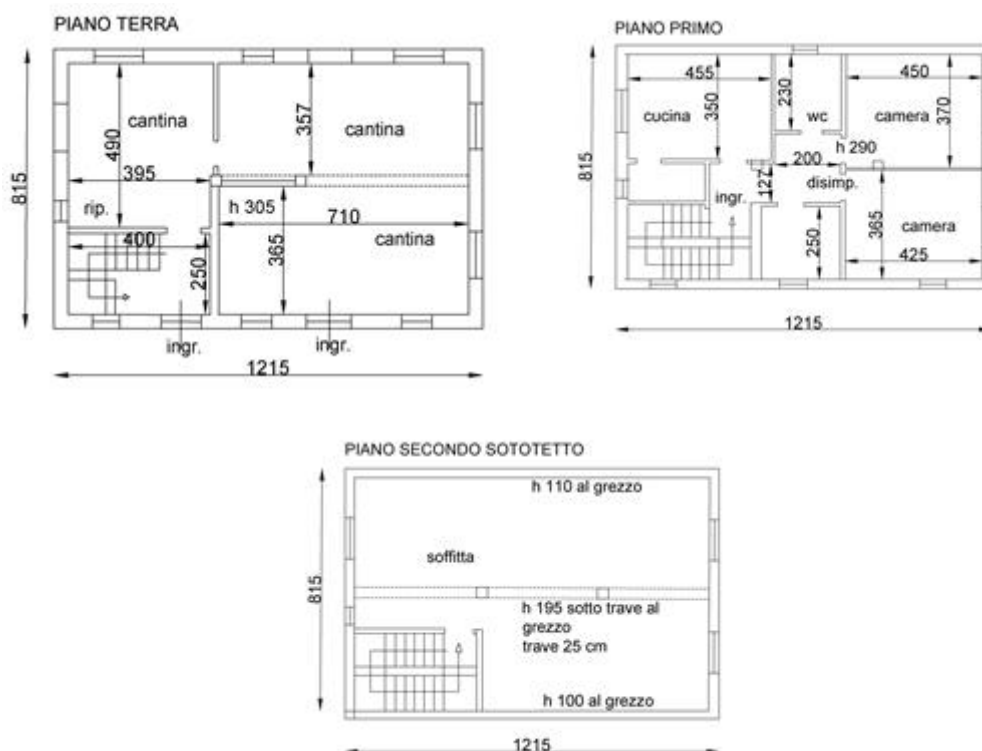
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra cantina/deposito senza scala perchè già conteggiata	83,00	x	60 %	=	49,80
piano primo compresa scala	96,00	x	100 %	=	96,00
piano secondo senza scala perchè già conteggiata	83,00	x	35 %	=	29,05
Totale:	262,00				174,85



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/11/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 98/2021

Descrizione: appartamento al piano primo di vani 6 con lastrico solare e garage al ps1 con cantina, 1

Indirizzo: Contrada Crocedivia, 27 Montegiorgio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 121.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.950,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 146.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 145/2008

Descrizione: Diritti indivisi pari ad 1/3 su porzione di fabbricato disposto sui piani terra e 1°, in pessimo stato di manutenzione, della superficie di mq. 105 ca. Frustoli di terreno di complessivi mq. 221. , 2

Indirizzo: Contrada Pianarelle Montegiorgio, FM

Superfici principali e secondarie: 221

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.220,00 pari a 41,72 Euro/mq

Valore Ctu: 13.160,00 pari a: 59,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.290,00 pari a: 55,61 Euro/mq

Distanza: 637.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/02/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 62/2021

Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DI VANI 5, MQ 94 e GARAGE AL PS1 DI MQ.29, 1

Indirizzo: Contrada Fonterimana, 54 Montegiorgio, FM

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 536,59 Euro/mq

Valore Ctu: 93.500,00 pari a: 760,16 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.125,00 pari a: 570,12 Euro/mq

Distanza: 1,010.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/02/2026

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 48/2021

Descrizione: Diritti di piena proprietà, 1/1 di immobili siti in Montegiorgio, Fraz. Piane, Via Liguria n. 3: A) appartamento sup. comm. di 100 mq, sito al PT, con..., 1

Indirizzo: Via Liguria, 3 Montegiorgio, FM

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 560,00 Euro/mq

Valore Ctu: 68.050,00 pari a: 680,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.850,00 pari a: 678,50 Euro/mq

Distanza: 1,013.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/02/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 121/2015

Descrizione: Fabbricato residenziale della superficie commerciale di 96,00 mq; Box singolo della superficie commerciale di 13,00 mq, 1

Indirizzo: Via Friuli, 10 Montegiorgio, FM

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.370,00 pari a 416,24 Euro/mq

Valore Ctu: 107.548,47 pari a: 986,68 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.490,39 pari a: 554,96 Euro/mq

Distanza: 1,052.00 m

Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI OMI mercato immobiliare abitazioni civili secondo semestre 2025 in normale stato di manutenzione

VALORE MINIMO € 500,00/mq VALORE MASSIMO € 750,00/mq

Visto lo stato dell'immobile, le sue caratteristiche, l'andamento del mercato, le difformità, le potenzialità riferite alla possibilità di ristrutturazione, analizzando i vari portali di compravendite riferite ad immobili siti in territori rurali dello stesso comune o comuni limitrofi si può stimare un prezzo medio al mq pari ad € 700,00 a cui poi vengono fatte le decurtazioni come da perizia. Il valore finale della vendita giudiziaria applicate le decurtazioni elencate risulta pertanto essere di circa 450€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	174,85	x	700,00	=	122.395,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 122.395,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 122.395,00****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.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili ad uso residenziale aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2025 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione del prezzo stesso relativi alle caratteristiche allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e a quanto espresso e specificato nel giudizio di conformità edilizia e per il quale è stata decurtata una percentuale pari al 10%.

L'esperto ha decurtato inoltre il valore finale di una percentuale di deprezzamento pari al 10% in quanto il fondo risulta intercluso dato che non è stata rinvenuta documentazione relativa ad eventuali servitù riconducibili alla via di accesso al bene che attraversa altre proprietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegiorgio, 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	casa colonica con corte	174,85	0,00	122.395,00	122.395,00
				122.395,00 €	122.395,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
pratiche per conformità strutturale	-10% -12.239,50
fondo intercluso	-10% -12.239,50
24.479,00 €	

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:**€. 97.916,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e

€. 4.895,80

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:

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: €. **20,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **93.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa colonica + accessorio a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in territorio agricolo e periferico del comune di Montegiorgio, centro collinare del fermano. Si accede al bene principalmente da una strada comunale Contrada Vezzeni dalla quale tramite una piccola stradina sterrata in discesa si arriva ad un ampio spazio rurale , confinante con terreni agricoli della spessa proprietà, dove è localizzato il fabbricato principale su due livelli di circa 72 mq di superficie coperta e un fabbricato accessorio di circa 190 mq di superficie coperta. L'immobile è stato edificato anteriormente al 1967 e non sussistono pratiche edilizie o titoli abilitativi in comune. Sono immobili in muratura e allo stato di ruderi infatti classificati come unità collabenti e infestati da vegetazione. Non sono accessibili internamente dato il loro stato di manutenzione e accessibilità pertanto non se ne conosce la loro originaria distribuzione interna. Il fondo su cui è localizzato l'immobile risulta accessibile da unica strada che attraversa fondi di altre proprietà. L'esperto non ha rinvenuto atti di trascrizione che attestino il diritto reale di servitù di passaggio ne è in grado di risalire ad eventuali accordi scritti tra le parti o atti obbligatori quindi il fondo potrebbe definirsi intercluso.

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

- foglio 33 particella 125 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale Coerenze: terreno part. 123 stessa proprietà, terreno con fabbricato rurale part 276 stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 54.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle interrogazioni effettuate in data 13.04.2026 all'anagrafe tributaria a nome del contribuente ed in riferimento agli immobili in oggetto, non risultano essere stati registrati dei contratti di locazione/comodato. Inoltre essendo un' unità collabente il bene non risulta allo stato attuale occupato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile

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 non sono state allegate le visure catastali storiche del beni alla data del pignoramento ma solo l'estratto di mappa . Altresi non sono state depositate la planimetrie catastali dei bene. Il ctu allega tutto alla perizia

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

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

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio dell' esecutata e il certificato di residenza storico

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 26/05/2008 a firma di notaio Calissoni ai nn. Rep. 9183/2795 di repertorio, trascritta il 30/05/2008 a Fermo ai nn. 3444/5546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi.

Annotazione di inefficacia parziale n. 842 del 07/09/2016

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 09/10/2012 a firma di pubblico ufficiale Tribunale di Ancona ai nn. rep 802/2025 di repertorio, iscritta il 08/08/2014 a Fermo ai nn. 817/5644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 300000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/09/2025 a firma di Pubblico ufficiale UNEP FERMO ai nn. 802/2025 di repertorio, trascritta il 19/09/2025 a Fermo ai nn. 6188/8812, 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:

domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 14/09/2012 a firma di pubblico ufficiale Tribunale di Fermo ai nn. rep 4075/2012 di repertorio, trascritta il 18/09/2012 a Fermo ai nn. 4712/6952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/1992), con atto stipulato il 12/05/1992 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. rep. 36176 di repertorio, registrato il 29/05/1992 a Fermo ai nn. 1179, trascritto il 09/06/1992 a Fermo ai nn. 2978

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di costituzione in atti (fino al 12/05/1992). Proprietaria a seguito di successione al padre avvenuta in data anteriore al 1963 in atti dal 10/11/1999

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

il bene risulta costruito in data anteriore al 1967 in quanto presente nelle mappe storiche antecedenti quella data . Agli atti presso il comune di Montegiorgio non risultano pratiche edilizie associate al bene

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. 26/27

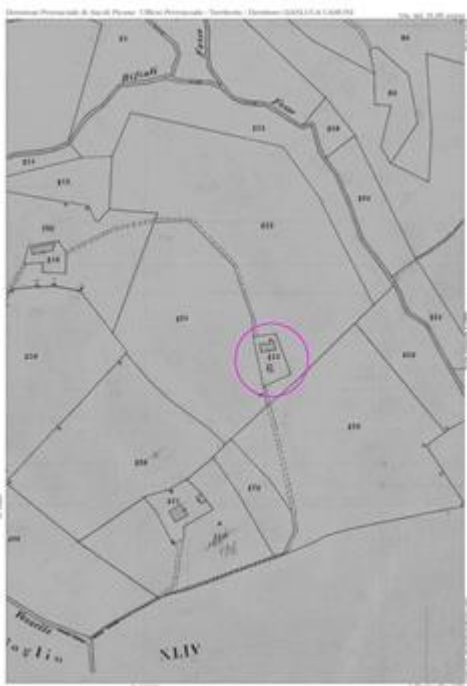
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Immobile ante 1967. Non presenti agli atti pratiche edilizie



estratto storico mappa circa anno 1940/42 originale d'impianto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Non sono presenti planimetrie catastali in quanto unità collabenti. Presente solo elaborato planimetrico ed elenco subalterni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA VEZZELLI 8

CASA COLONICA + ACCESSORIO

DI CUI AL PUNTO A

casa colonica + accessorio a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in territorio agricolo e periferico del comune di Montegiorgio, centro collinare del fermano. Si accede al bene principalmente da una strada comunale Contrada Vezzeni dalla quale tramite una piccola stradina sterrata in discesa si arriva ad un ampio spazio rurale , confinante con terreni agricoli della stessa proprietà, dove è localizzato il fabbricato principale su due livelli di circa 72 mq di superficie coperta e un fabbricato accessorio di circa 190 mq di superficie coperta. L'immobile è stato edificato anteriormente al 1967 e non sussistono pratiche edilizie o titoli abilitativi in comune. Sono immobili in muratura e allo stato di ruderi infatti classificati come unità collabenti e infestati da vegetazione. Non sono accessibili internamente dato il loro stato di manutenzione e accessibilità pertanto non se ne conosce la loro originaria distribuzione interna. Il fondo su cui è localizzato l'immobile risulta accessibile da unica strada che attraversa fondi di altre proprietà. L'esperto non ha rinvenuto atti di trascrizione che attestino il diritto reale di servitù di passaggio ne è in grado di risalire ad eventuali accordi scritti tra le parti o atti obbligatori quindi il fondo potrebbe definirsi intercluso.

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

- foglio 33 particella 125 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale Coerenze: terreno part. 123 stessa proprietà, terreno con fabbricato rurale part 276 stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.





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 Porto San Giorgio, Fermo, Amandola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio collinare.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

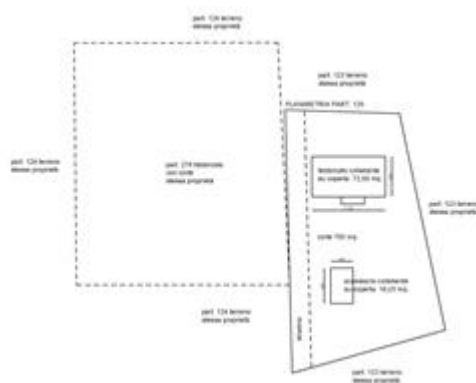
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra fabbricato principale	72,50	x	%	=	0,00
accessorio	19,25	x	%	=	0,00
Totale:	91,75				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: portale immobiliare.it

Descrizione: rustico

Indirizzo: contrada castellano

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 235,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: portale immobiliare.it

Descrizione: terratetto unifamiliare

Indirizzo: contrada colle bianco

Superfici principali e secondarie: 173

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 335,26 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: portale immobiliare.it

Descrizione: terratetto unifamiliare

Indirizzo: contrada boschetto

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 266,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: portale immobiliare.it

Descrizione: terratetto unifamiliare

Indirizzo: contrada monte verde

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 961,54 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: portale immobiliare.it

Descrizione: terratetto unifamiliare

Indirizzo: contrada montone

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dato che l'immobile è inaccessibile per questioni di sicurezza essendo unità collabente pertanto è risultato irrilevabile dal punto di vista metrico l'esperto si è basato sull'osservazione del mercato immobiliare comparandolo con altri beni aventi caratteristiche medesime in zone limitrofe e non pertanto basandosi sul valore al mq per superficie utile lorda. Date le caratteristiche dei fabbricati, la loro posizione, lo stato di conservazione, lo sfruttamento delle proprie potenzialità, considerando che i beni andrebbero demoliti e ricostruiti si è ritenuto opportuno attribuire agli stessi un valore a corpo pari ad € 60.000,00 a cui fa seguito la decurtazione del 10% per fondo intercluso

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	60.000,00
-----------------	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per fondo intercluso	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 54.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 54.000,00
---	---------------------

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.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato del bene oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili ad uso residenziale aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2025 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione del prezzo stesso relativi alle caratteristiche allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato. In questo caso è stata considerata la superficie coperta del bene ed è stato attribuito allo stesso un valore a corpo anche in virtù del fatto che trattandosi di unità collabente non si può risalire e rilevare l'effettiva consistenza dello stesso. L'esperto ha decurtato inoltre il valore finale di una percentuale di deprezzamento pari al 10% in quanto il fondo risulta intercluso dato che non è stata rinvenuta documentazione relativa ad eventuali servitù riconducibili alla via di accesso al bene che attraversa altre proprietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegiorgio, 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	casa				
	colonica + accessorio	0,00	0,00	54.000,00	54.000,00
				54.000,00 €	54.000,00 €

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: **€. 54.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli , della superficie commerciale di **9.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno è localizzato in territorio agricolo del comune di Montegiorgio nel versante est . L'appezzamento è di forma allungata irregolare, segue e costeggia l'andamento del fosso Rioberto. Presenta una vegetazione riparale in prossimità dello stesso e una porzione risulta invece lavorata senza coltivazione. Il terreno risulta accessibile esclusivamente attraversando altri terreni della stessa proprietà e di altre proprietà alle quali si accede tramite una strada sterrata che in parte insiste su fondo altrui e che ha inizio dalla strada comunale Contrada Vezzani collegata alla sp. 37. L'esperto non ha rinvenuto atti di trascrizione che attestino il diritto reale di servitù di passaggio né è in grado di risalire ad eventuali accordi scritti tra le parti o atti obbligatori quindi il fondo potrebbe definirsi intercluso. Non vi è irrigazione. Non essendo accessibile in sicurezza non è stato possibile documentare fotograficamente il terreno. Si allega mappa dalla quale si evince la tipologia dello stesso e l'attuale stato

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 122 AA (catasto terreni), qualità/classe bosco misto U, superficie 2632, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 3,40 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: FOSSO, terreno part 114-115-130 altre proprietà, terreno part 123 stessa proprietà
- foglio 33 particella 122 AB (catasto terreni), qualità/classe incolto produttivo, superficie 41, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: FOSSO, terreno part 114-115-130 altre proprietà, terreno part 123 stessa proprietà
- foglio 33 particella 122 AC (catasto terreni), qualità/classe seminativo 5, superficie 6387, reddito agrario 29,69 €, reddito dominicale 19,79 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: FOSSO, terreno part 114-115-130 altre proprietà, terreno part 123 stessa proprietà

Il terreno presenta una forma irregolare allungata seguendo l'andamento del fosso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: in pendenza, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione boschiva - in parte lavorato a sterrato , di selvicoltura: nessuna

B **terreno agricolo** a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli , della superficie commerciale di **23.370,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno è localizzato in territorio agricolo del comune di Montegiorgio nel versante est . L'appezzamento è di forma irregolare e risulta lavorato ma non irrigato e non coltivato . Il terreno risulta accessibile esclusivamente attraversando altri terreni della stessa proprietà o di altre proprietà e ai quali si accede tramite una strada sterrata che in parte insiste su fondo altrui e che ha inizio dalla strada comunale Contrada Vezzani collegata alla sp. 37. L'esperto non ha rinvenuto atti di trascrizione che attestino il diritto reale di servitù di passaggio né è in grado di risalire ad eventuali accordi scritti tra le parti o atti obbligatori quindi il fondo potrebbe definirsi intercluso. Non essendo

accessibile in sicurezza non è stato possibile documentare fotograficamente il terreno. Si allega mappa dalla quale si evince la tipologia dello steso e l'attuale stato

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 123 AA (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 22527, reddito agrario 127,98 €, reddito dominicale 93,07 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: terreno part 129 -130 -115 -184 altre proprietà, terreno part 122 - 124 - 125 stessa proprietà
- foglio 33 particella 123 AB (catasto terreni), qualità/classe uliveto U, superficie 843, reddito agrario 3,92 €, reddito dominicale 2,61 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: terreno part 129 -130 -115 -184 altre proprietà, terreno part 122 - 124 - 125 stessa proprietà

Il terreno presenta una forma irregolare , le seguenti sistemazioni agrarie: in pendenza , sono state rilevate le seguenti colture arboree: fascia di ulivi ,

C terreno agricolo a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli , della superficie commerciale di **13.749,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno è localizzato in territorio agricolo del comune di Montegiorgio nel versante est . L'appezzamento è di forma irregolare e in pendenza . Risulta lavorato ma senza coltivazione. Il terreno risulta accessibile esclusivamente attraversando altri terreni della stessa proprietà e di altre proprietà alle quali si accede tramite una strada sterrata che in parte insiste su fondo altrui e che ha inizio dalla strada comunale Contrada Vezzani collegata alla sp. 37. L'esperto non ha rinvenuto atti di trascrizione che attestino il diritto reale di servitù di passaggio né è in grado di risalire ad eventuali accordi scritti tra le parti o atti obbligatori quindi il fondo potrebbe definirsi intercluso. Non vi è irrigazione. Non essendo accessibile in sicurezza non è stato possibile documentare fotograficamente il terreno. Si allega mappa dalla quale si evince la tipologia dello steso e l'attuale stato

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 124 AA (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 13739, reddito agrario 78,05 €, reddito dominicale 56,76 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: terreno part 184 -355 -126 - 128 - 129 altre proprietà, terreno part 123 - 125 - 276 (con fabbricato) stessa proprietà
- foglio 33 particella 124 AB (catasto terreni), qualità/classe uliveto U, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: terreno part 184 -355 -126 - 128 - 129 altre proprietà, terreno part 123 - 125 - 276 (con fabbricato) stessa proprietà

Il terreno presenta una forma irregolare , i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: in pendenza , sono state rilevate le seguenti colture arboree: lavorato a sterrato ,di selvicoltura: nessuna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46.179,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.935,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle interrogazioni effettuate in data 13.04.2026 all'anagrafe tributaria a nome del contribuente (esecutato ed in riferimento agli immobili in oggetto, non risultano essere stati registrati dei contratti di locazione/comodato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile

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 non sono state allegate le visure catastali storiche del beni alla data del pignoramento ma solo l'estratto di mappa . Il ctu allega tutto alla perizia

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

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

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio dell' esecutata e il certificato di residenza storico

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 26/05/2008 a firma di notaio Calissoni ai nn. Rep. 9183/2795 di repertorio, trascritta il 30/05/2008 a Fermo ai nn. 3444/5546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi.

Annotazione di inefficacia parziale n. 842 del 07/09/2016

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 09/10/2012 a firma di pubblico ufficiale Tribunale di Ancona ai nn. rep 802/2025 di repertorio, iscritta il 08/08/2014 a Fermo ai nn. 817/5644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 300000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/09/2025 a firma di Pubblico ufficiale UNEP FERMO ai nn. 802/2025 di repertorio, trascritta il 19/09/2025 a Fermo ai nn. 6188/8812, 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:

domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 14/09/2012 a firma di pubblico ufficiale Tribunale di Fermo ai nn. rep 4075/2012 di repertorio, trascritta il 18/09/2012 a Fermo ai nn. 4712/6952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/1992), con atto stipulato il 12/05/1992 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. rep. 36176 di repertorio, registrato il 29/05/1992 a Fermo ai nn. 1179, trascritto il 09/06/1992 a Fermo ai nn. 2978

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di costituzione in atti (fino al 12/05/1992).
Proprietaria a seguito di successione al padre avvenuta in data anteriore al 1963 in atti dal 10/11/1999

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

si allegano alla perizia i certificati di destinazione 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. 26/27 n.t.a.

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 MONTEGIORGIO CONTRADA VEZZELLI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli , della superficie commerciale di **9.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno è localizzato in territorio agricolo del comune di Montegiorgio nel versante est . L'appezzamento è di forma allungata irregolare, segue e costeggia l'andamento del fosso Rioberto. Presenta una vegetazione riparale in prossimità dello stesso e una porzione risulta invece lavorata senza coltivazione. Il terreno risulta accessibile esclusivamente attraversando altri terreni della stessa proprietà e di altre proprietà alle quali si accede tramite una strada sterrata che in parte insiste su fondo altrui e che ha inizio dalla strada comunale Contrada Vezzani collegata alla sp. 37. L'esperto non ha rinvenuto atti di trascrizione che attestino il diritto reale di servitù di passaggio ne è in grado di risalire ad eventuali accordi scritti tra le parti o atti obbligatori quindi il fondo potrebbe definirsi intercluso. Non vi è irrigazione. Non essendo accessibile in sicurezza non è stato possibile documentare fotograficamente il terreno. Si allega mappa dalla quale si evince la tipologia dello stesso e l'attuale stato

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 122 AA (catasto terreni), qualità/classe bosco misto U, superficie 2632, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 3,40 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale

Coerenze: FOSSO, terreno part 114-115-130 altre proprietà, terreno part 123 stessa proprietà

- foglio 33 particella 122 AB (catasto terreni), qualità/classe incolto produttivo, superficie 41, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale

Coerenze: FOSSO, terreno part 114-115-130 altre proprietà, terreno part 123 stessa proprietà

- foglio 33 particella 122 AC (catasto terreni), qualità/classe seminativo 5, superficie 6387, reddito agrario 29,69 €, reddito dominicale 19,79 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale

Coerenze: FOSSO, terreno part 114-115-130 altre proprietà, terreno part 123 stessa proprietà

Il terreno presenta una forma irregolare allungata seguendo l' andamento del fosso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: in pendenza, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione boschiva - in parte lavorato a sterrato ,di selvicoltura: nessuna



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 Porto San Giorgio, Fermo, Amandola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio collinare.



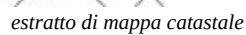
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



CONSISTENZA:

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	9.060,00	x	100 %	=	9.060,00
Totale:	9.060,00				9.060,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 145/2008

Descrizione: Terreno agricolo senza fabbricati , della superficie complessiva di mq. 3.211. , 4

Indirizzo: Contrada Pianarelle Montegiorgio, FM

Superfici principali e secondarie: 3211

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.500,00 pari a 0,78 Euro/mq

Valore Ctu: 3.200,00 pari a: 1,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.670,00 pari a: 0,83 Euro/mq

Distanza: 637.00 m

Numero Tentativi: 7

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La particella 122 è composta da tre distinte porzioni

122 AA bosco misto valore € 0,48/mq x 2.632 mq = € 1.263,36

122 AB incontro produttivo valore € 0,22/mq x 41 mq = € 9,02

122 AA seminativo € 0,92 /mq x 6.387 mq = € 5.876,04

VALORE TOTALE € 7.148,42 : 9.060 MQ = VALORE MEDIO € 0,78/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9.060,00	x	0,78	=	7.066,80
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.066,80
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.066,80
---	--------------------

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA VEZZELLI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli , della superficie commerciale di **23.370,00**

mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno è localizzato in territorio agricolo del comune di Montegiorgio nel versante est . L'appezzamento è di forma irregolare e risulta lavorato ma non irrigato e non coltivato . Il terreno risulta accessibile esclusivamente attraversando altri terreni della stessa proprietà o di altre proprietà e ai quali si accede tramite una strada sterrata che in parte insiste su fondo altrui e che ha inizio dalla strada comunale Contrada Vezzani collegata alla sp. 37. L'esperto non ha rinvenuto atti di trascrizione che attestino il diritto reale di servitù di passaggio né è in grado di risalire ad eventuali accordi scritti tra le parti o atti obbligatori quindi il fondo potrebbe definirsi intercluso. Non essendo accessibile in sicurezza non è stato possibile documentare fotograficamente il terreno. Si allega mappa dalla quale si evince la tipologia dello steso e l'attuale stato

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 123 AA (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 22527, reddito agrario 127,98 €, reddito dominicale 93,07 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: terreno part 129 -130 -115 -184 altre proprietà, terreno part 122 - 124 - 125 stessa proprietà
- foglio 33 particella 123 AB (catasto terreni), qualità/classe uliveto U, superficie 843, reddito agrario 3,92 €, reddito dominicale 2,61 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: terreno part 129 -130 -115 -184 altre proprietà, terreno part 122 - 124 - 125 stessa proprietà

Il terreno presenta una forma irregolare , le seguenti sistemazioni agrarie: in pendenza , sono state rilevate le seguenti colture arboree: fascia di ulivi ,



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 Porto San Giorgio, Fermo, Amandola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio collinare.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	23.370,00	x	100 %	=	23.370,00
Totale:	23.370,00				23.370,00



estratto di mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 145/2008

Descrizione: Terreno agricolo senza fabbricati , della superficie complessiva di mq. 3.211. , 4

Indirizzo: Contrada Pianarelle Montegiorgio, FM

Superfici principali e secondarie: 3211

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.500,00 pari a 0,78 Euro/mq

Valore Ctu: 3.200,00 pari a: 1,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.670,00 pari a: 0,83 Euro/mq

Distanza: 637.00 m

Numero Tentativi: 7

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La particella 123 è composta da due distinte porzioni

123 AA seminativo valore € 0,92/mq x 22.527 mq = € 20.724,84

123 AB uliveto valore € 2,66/mq x 843 mq = € 1.905,18

VALORE TOTALE € 22.630,02 : 23370 MQ = VALORE MEDIO € 0,96/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	23.370,00	x	0,96	=	22.435,20
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.435,20
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.435,20
---	---------------------

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA VEZZELLI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli , della superficie commerciale di **13.749,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno è localizzato in territorio agricolo del comune di Montegiorgio nel versante est . L'appezzamento è di forma irregolare e in pendenza . Risulta lavorato ma senza coltivazione. Il terreno risulta accessibile esclusivamente attraversando altri terreni della stessa proprietà e di altre proprietà alle quali si accede tramite una strada sterrata che in parte insiste su fondo altrui e che ha inizio dalla strada comunale Contrada Vezzani collegata alla sp. 37. L'esperto non ha rinvenuto atti di trascrizione che attestino il diritto reale di servitù di passaggio ne è in grado di risalire ad eventuali accordi scritti tra le parti o atti obbligatori quindi il fondo potrebbe definirsi intercluso. Non vi è irrigazione. Non essendo accessibile in sicurezza non è stato possibile documentare fotograficamente il terreno. Si allega mappa dalla quale si evince la tipologia dello steso e l'attuale stato

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 124 AA (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 13739, reddito agrario 78,05 €, reddito dominicale 56,76 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: terreno part 184 -355 -126 - 128 - 129 altre proprietà, terreno part 123 - 125 - 276 (con fabbricato) stessa proprietà
- foglio 33 particella 124 AB (catasto terreni), qualita/classe uliveto U, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Contrada Vezzelli , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: terreno part 184 -355 -126 - 128 - 129 altre proprietà, terreno part 123 - 125 - 276 (con fabbricato) stessa proprietà

Il terreno presenta una forma irregolare , i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: in pendenza , sono state rilevate le seguenti colture arboree: lavorato a sterrato ,di selvicoltura: nessuna



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 Porto San Giorgio, Fermo, Amandola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio collinare.



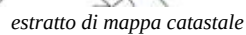
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



CONSISTENZA:

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	13.749,00	x	100 %	=	13.749,00
Totale:	13.749,00				13.749,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 145/2008

Descrizione: Terreno agricolo senza fabbricati, della superficie complessiva di mq. 3.211, , 4

Indirizzo: Contrada Pianarelle Montegiorgio, FM

Superfici principali e secondarie: 3211

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.500,00 pari a 0,78 Euro/mq

Valore Ctu: 3.200,00 pari a: 1,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.670,00 pari a: 0,83 Euro/mq

Distanza: 637.00 m

Numero Tentativi: 7

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La particella 124 è composta da due distinte porzioni

124 AA seminativo valore € 0,92/mq x 13739 mq = € 12.639,88

124 AB uliveto valore € 2,66/mq x 10 mq = € 26,60

VALORE TOTALE € 12.666,48 : 13749 MQ = VALORE MEDIO € 0,92/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13.749,00	x	0,92	=	12.649,08
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.649,08
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.649,08
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei vari corpi che compongono il lotto è stata fatta tenendo conto le caratteristiche degli stessi e il loro effettivo uso attuale prendendo come riferimento i valori agricoli medi del annualità 2022 pubblicati il 26/03/2023 dei comuni della provincia di Fermo e della zona agraria corrispondente n° 2 . E' stata poi fatta una media ponderata degli stessi e attribuito un valore corrispondente ad ogni porzione di terreno che compone il singolo corpo . Sono stati presi come riferimento anche i terreni agricoli della zona e il loro prezzo di mercato nei portali di compravendite. L'esperto ha anche decurtato inoltre il valore finale di una percentuale di deprezzamento pari al 10% in quanto i terreni risultano interclusi dato che non è stata rinvenuta documentazione relativa ad

eventuali servitù riconducibili alla via di accesso agli stessi che attraversa altre proprietà

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegiorgio, 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	terreno agricolo	9.060,00	0,00	7.066,80	7.066,80
B	terreno agricolo	23.370,00	0,00	22.435,20	22.435,20
C	terreno agricolo	13.749,00	0,00	12.649,08	12.649,08
				42.151,08 €	42.151,08 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
decurtazione per fondo intercluso	-10%
	-4.215,11
	4.215,11 €

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: **€. 37.935,97**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 935,97**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.000,00**

data 17/04/2026

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri