# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 99/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa MILENA PALMISANO

CUSTODE:

IVG Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Monia Ferroni**

CF:FRRMNO73C53G920V
con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi, 211
telefono: 0734340101
fax: 0734671127
email: moniaferroni.arch@gmail.com
PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Casa Cielo-terra più annesso** a CAMPOFILONE CONTRADA MONTECAMAURO 68, della superficie commerciale di **394,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Il LOTTO 1 è posto in **Contrada Montecamauro 68**, su una zona collinare a vocazione agricola, nel **Comune di Campofilone**. Lo stesso dista appena 2 Km dalla marina di Campofilone. L'edificio rurale è stato realizzato intorno agli anni '50, informazione desunta dalla sua tecnica costruttiva e dalla sua tipologia architettonica. L'immobile è costruito con pareti portanti in mattoni pieni facciavista, con scala esterna che conduce al piano superiore, coperto da un tetto a capanna in laterocemento o laterizio armato, tecnica costruttiva che si afferma in modo massivo dagli anni 50' in poi. Con la stessa tecnica costruttiva viene realizzato anche il solaio interposto tra il piano terra e primo. Il piano terra, dove ancora è riconoscibile una stalla per il ricovero degli animali, originariamente veniva utilizzato per le attività agricole, mentre il piano primo veniva utilizzato come residenza rurale.

Il **piano terra**, dell'edificio principale che si sviluppa a due piani, è composto da più locali che complessivamente sviluppano una superficie utile netta pari a **140 mq**. L'altezza interna dei locali a piano terra è di 3 metri.

Il **piano primo** dello stesso corpo sviluppa invece una SUN di **75 mq** circa con un **terrazzo di 50 mq**. Le altezze interne dei due punti di falda del tetto al piano primo sono: 2,85 ml quella più bassa e 4,60 ml quella piu alta. In questo piano è avvenuta la sostituzione degli infissi, risalenti a circa 20 anni fa e l'inserimento di nuovi caloriferi in alluminio.

Vi è poi a completamento del lotto un'altro **accessorio** ad un **piano terra** con altezza interna di 2,40 ml, distaccato dal corpo di fabbrica principale un locale rimessaggio attrezzi, che sviluppa circa **65 mq** utili interni.

L'immobile è stato interessato, nel 2012, da una pratica edilizia poi decaduta, che lo avrebbe trasformato in B&B, prevedendo al piano terra 3 camere più una sala da colazione utilizzate dall'attività ricettiva e una sistemazione del piano primo come residenza dei gestori del B&B. Il piano primo sarebbe stato composto da due camere matrimoniali, un bagno e un soggiorno con cucina. inoltre il progetto prevedeva la sistemazione esterna con la realizzazione di una piscina con dimensioni in pianta di 8x4 metri e profondità massima di 1,40 ml.

L'immobile, da ristrutturare, ha delle ottime possibilità di sviluppo, sia ricettivo che residenziale considerando anche la sua vicinanza al mare.

A servizio della struttura principale vi è una corte (B.C.N.C. sub 1) con andamento pianeggiante di circa 2.550 mq, con accesso diretto su Contrada Montecamauro. L'immobile è servito da allaccio idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3 m piano terra e 3,70 m l'altezza media del 1° p..Identificazione catastale:



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

- foglio 11 particella 266 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CONTRADA MONTECAMAURO, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Bene Comune Non Censibile
  Coerenze: La corte confina con particella 268 di proprietà di Basso Isabella Maria, con la particella 265 SUB 1 (B.C.N.C.) legato alla proprietà di CAROSI LUIGINA (CRSLGN54B45B534D) e CAROSI GABRIELE (CRSGRL59H03B534B); inoltre confina con i terreni descritti con la particella 267 proprietà di CAROSI LUIGINA (CRSLGN54B45B534D)
- foglio 11 particella 266 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 130 mq, rendita 114,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecamauro, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: Confina con la sub 3, piano secondo dell'abitazione e con la sua corte al piano terra, sub 1
  Superficie Catastale 146 mq
- foglio 11 particella 266 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 104 mq, rendita 124,98 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecamauro n. 68, piano: Terra e Primo , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: Confina al piano terra con la SUB 2 e con la SUB 1 (B.C.N.C.)
  Superficie catastale escluse aree scoperte 94 mq
- foglio 11 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 68 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecamauro, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: Confina per quattro lati con la SUB 1 (B.C.N.C:)
  Superficie Catastale 78 mq

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **394,50 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 178.900,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 178.900,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **11/08/2025** |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

All'atto del sopralluogo effettuato dal CTU, avvenuto in data 05/06/2025, gli immobili oggetto di perizia si presentano in evidente stato di abbandono.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***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**, stipulata il 02/08/2010 a firma di FILAURI FRANCESCA ai nn. 23111/7414 di repertorio, iscritta il 09/08/2010 a FERMO ai nn. 6529/1586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 208.000,00.
Importo capitale: € 416.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
In regime di SEPARAZIONE DI BENI _ Debitori non datori di ipoteca HOWALD MARKUS ERICH

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 928 di repertorio, trascritta il 05/07/2024 a FERMO ai nn. 6259/4698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*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** |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

LA COMPRAVENDITA TRA BASSO ISABELLA MARIA E SCARNA' SALVATORE E' STATA EFFETTUATA IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 02/08/2010), con atto stipulato il 02/08/2010 a firma di FILAURI FRANCESCA ai nn. 23107/7412 di repertorio, trascritto il 09/08/2010 a FERMO ai nn. 3748/6528

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 31/10/2002 fino al 14/03/2005), con atto stipulato il 31/10/2002 a firma di CIAMPINI BIAGIO ai nn. 197706 di repertorio, trascritto il 02/11/2002 a FERMO ai nn. 8701/5811

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/03/2005 fino al 02/08/2010), con atto stipulato il 14/03/2005 a firma di BORELLI MARIA ai nn. 30473/11056 di repertorio, trascritto il 15/03/2005 a FERMO ai nn. 2202/1380

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

RIASSUNTO DELLA ZONIZZAZZIONE DI PRG :

- ZONE AGRICOLE DI RISPETTO FLUVIALE
- ZONE AGRICOLE DI RISPETTO STRADALE
- ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO
- Perimetrazione della Legge 431/85
- PAI Frane (a) _ Rischio Medio R2

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO A COSTRUIRE **N. 6/1012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione, ampliamento ai sensi della L.R. 22/09 cambio di destinazione d'uso e sistemazione esterna di un edificio rurale, presentata il 29/02/2012 con il n. 6/2012 di protocollo.
La pratica comunale in questione è decaduta e i lavori denunciati, non sono stati effettuati.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera A DI C.C. N° 22 DEL 30.09.2003, l'immobile ricade in zona ZONA AGRICOLA D'INTERESSE PAESISTICO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone Agricole d'interesse paesistico : Art. 26 delle N.T.A. Inoltre il lotto è interessato in parte da una fascia di rispetto stradale e da una di rispetto fluviale, normate dall'art. 27 delle N.T.A. La fascia di rispetto stradale riguarda solo una porzione limitata del lotto, in prossimità del confine; la fascioa di rispetto fluviale comprende anche gli edifici.

Art. 26 - **ZONE AGRICOLE D'INTERESSE PAESISTICO** Non è infatti consentito: l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n. 8/87 e n. 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvocolturali vigenti; qualsiasi opera di alterazione del paesaggio naturale (scavi e rinterri) salvo livellamenti di modesta entità e interventi di



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

bonifica agraria; Nuove attività estrattive sono ammesse nell'ambito della normativa esistente (L.R. n. 71/97) e previa verifica di compatibilità ambientale per gli interventi proposti.

Art. 27 – **ZONE AGRICOLE DI RISPETTO STRADALE E AMBIENTALE** : **Aree di rispetto stradale** (indicate con tratteggio rosso) In tali fasce di rispetto per gli edifici esistenti è consentito un aumento una tantum della superficie massima di mq. 30 di cui alla Legge Regionale n. 34 del 21/05/1975, purché nei limiti della normativa per le zone agricole e ferme restando le prescrizioni per i fabbricati di valore storico culturale di cui al successivo art. 33. Sono ammesse, in ogni caso, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetrie.

b) **Aree di rispetto dei corsi d'acqua** (indicate con tratteggio blu) — Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, per la profondità precisata nelle planimetrie di piano, sono ammesse solo opere di restauro conservativo di edifici esistenti senza alcun aumento di volumetria. E' ammessa anche la ristrutturazione con esclusione degli edifici vincolati dal censimento dei fabbricati rurali. All'interno di tali fasce valgono i divieti dei tutela integrale di cui all'art. 27 delle NTA del PPAR. Inoltre, all'interno delle suddette fascie: • sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni, d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche. • non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR; sono fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela di tutti i corsi d'acqua eccettuato il fiume Aso. Nella fascia contigua di mt. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico. Nei tratti esterni alle aree esenti, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente i seguenti valori (mt.): - Fiume Aso = 100 - Rio Canale = 50 - Altri corsi d'acqua oggetto di tutela = 35

Perimetrazione della **LEGGE 431/85** _ tutela delle zone di particolare interesse ambientale

**PAI** _ Frane Rischio "**R2" Rischio medio**, ossia possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone,l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'edificio rurale è stato realizzato intorno al 1950, per cui anteriormente il 1967 periodo desunto dalla sua tecnica costruttiva e caratteri tipologici architettonici. Dal 1942 la Legge Urbanistica n. 1150/1942 ha introdotto l'obbligo di licenza edilizia solamente nei centri abitati; dal 1967 con la L. 765/1967 Legge Ponte, si è esteso l'obbligo di licenza edlilizia anche fuori dai centri abitati. Quindi per una costruzione nata intorno al 1950, fuori dal perimetro del centro storico, non vi era l'obbligatorietà di presentare un titolo edilizio. Anche nel P.C. presentato nel 2012 ad oggi decaduto, non vi è alcun elenco delle pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile prima di tale data. Così pure nulla è emerso dall'accesso fatto agli archivi comunali.

Le planimetrie catastali sono state redatte nel 2002 e sono conformi con lo stato di



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506 6ec77e4af76be6f05e1b24cf

fatto, tranne per la SUB 5, di seguito meglio spiegato.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DEL CERTIFICATO APE: €.200,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo il CTU ha riscontrato una difformità tra realtà e catasto. In realtà il SUB 5 (C/2 di 56 mq) presumibilmente un fienile, non è stato rilevato all'interno del lotto. Lo stesso fabbricato non viene nemmeno rappresentato dalle planimetrie dello stato di fatto del Permesso a Costruire presentato in Comune nell'anno 2012, non riscontrandolo nemmeno nella documentazione fotografica allegata allo stato di fatto di tale pratica edilizia. Dallo studio dell'ortofotocarta del 2010 l'annesso in questione non compare, sembra invece presente nell'ortofotocarta del 1988 e nella cartografia di base del PRG vigente. Questo SUB 5 è comunque presente nell'atto di compravendita stipulato nel 2010 e nella Relazione Notarile, nonché nel pignoramento. Ma riscontrata la sua effettiva assenza fisica è necessario aggiornare la situazione catastale sopprimendo questo sub 5. (normativa di riferimento: D.L. 78/2010 art. 19 Comma 4 - L. n. 52 del 27/2/1985)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA con la quale si procede alla soppressione della sub 5
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Soppressione catastale di un annesso agricolo non più esistente: €.900,00

Questa situazione è riferita solamente a SUB 5

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMPOFILONE CONTRADA MONTECAMAURO 68

## CASA CIELO-TERRA PIÙ ANNESSO

DI CUI AL PUNTO A

**Casa Cielo-terra più annesso** a CAMPOFILONE CONTRADA MONTECAMAURO 68, della superficie commerciale di **394,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

Il LOTTO 1 è posto in **Contrada Montecamauro 68**, su una zona collinare a vocazione agricola, nel **Comune di Campofilone**. Lo stesso dista appena 2 Km dalla marina di Campofilone. L'edificio rurale è stato realizzato intorno agli anni '50, informazione desunta dalla sua tecnica costruttiva e dalla sua tipologia architettonica. L'immobile è costruito con pareti portanti in mattoni pieni facciavista, con scala esterna che conduce al piano superiore, coperto da un tetto a capanna in laterocemento o laterizio armato, tecnica costruttiva che si afferma in modo massivo dagli anni 50' in poi. Con la stessa tecnica costruttiva viene realizzato anche il solaio interposto tra il piano terra e primo. Il piano terra, dove ancora è riconoscibile una stalla per il ricovero degli animali, originariamente veniva utilizzato per le attività agricole, mentre il piano primo veniva utilizzato come residenza rurale.

Il **piano terra**, dell'edificio principale che si sviluppa a due piani, è composto da più locali che complessivamente sviluppano una superficie utile netta pari a **140 mq**. L'altezza interna dei locali a piano terra è di 3 metri.

Il **piano primo** dello stesso corpo sviluppa invece una SUN di **75 mq** circa con un **terrazzo di 50 mq**. Le altezze interne dei due punti di falda del tetto al piano primo sono: 2,85 ml quella più bassa e 4,60 ml quella piu alta. In questo piano è avvenuta la sostituzione degli infissi, risalenti a circa 20 anni fa e l'inserimento di nuovi caloriferi in alluminio.

Vi è poi a completamento del lotto un'altro **accessorio** ad un **piano terra** con altezza interna di 2,40 ml, distaccato dal corpo di fabbrica principale un locale rimessaggio attrezzi, che sviluppa circa **65 mq** utili interni.

L'immobile è stato interessato, nel 2012, da una pratica edilizia poi decaduta, che lo avrebbe trasformato in B&B, prevedendo al piano terra 3 camere più una sala da colazione utilizzate dall'attività ricettiva e una sistemazione del piano primo come residenza dei gestori del B&B. Il piano primo sarebbe stato composto da due camere matrimoniali, un bagno e un soggiorno con cucina. inoltre il progetto prevedeva la sistemazione esterna con la realizzazione di una piscina con dimensioni in pianta di 8x4 metri e profondità massima di 1,40 ml.

L'immobile, da ristrutturare, ha delle ottime possibilità di sviluppo, sia ricettivo che residenziale considerando anche la sua vicinanza al mare.

A servizio della struttura principale vi è una corte (B.C.N.C. sub 1) con andamento pianeggiante di circa 2.550 mq, con accesso diretto su Contrada Montecamauro. L'immobile è servito da allaccio idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3 m piano terra e 3,70 m l'altezza media del 1° p..Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 266 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CONTRADA MONTECAMAURO, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Bene Comune Non Censibile
  Coerenze: La corte confina con particella 268 di proprietà di Basso Isabella Maria, con la particella 265 SUB 1 (B.C.N.C.) legato alla proprietà di CAROSI LUIGINA (CRSLGN54B45B534D) e CAROSI GABRIELE (CRSGRL59H03B534B); inoltre confina con i terreni descritti con la particella 267 proprietà di CAROSI LUIGINA (CRSLGN54B45B534D)
- foglio 11 particella 266 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 130 mq, rendita 114,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecamauro, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: Confina con la sub 3, piano secondo dell'abitazione e con la sua corte al piano terra, sub 1



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

Superficie Catastale 146 mq

- foglio 11 particella 266 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 104 mq, rendita 124,98 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecamauro n. 68, piano: Terra e Primo , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: Confina al piano terra con la SUB 2 e con la SUB 1 (B.C.N.C.)
  Superficie catastale escluse aree scoperte 94 mq
- foglio 11 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 68 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecamauro, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: Confina per quattro lati con la SUB 1 (B.C.N.C:)
  Superficie Catastale 78 mq

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

*stalla a piano terra*

*bagno al piano primo*

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 COSTA DEL MARE ADRIATICO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Le attrazioni pasaggistiche della zona sono rappresentate dal mare della costa adriatica, in special modo dalla "riviera delle Palme" spiaggia di San Benedetto del Tronto e dai dai piccoli Borghi medievali della fascia collinare.

*Marina di Campofilone distante 2 km*

*distanza dal mare 2 Km*

*Centro Storico di Campofilone distante 5 Km*

*Riviera delle Palme, San Benedetto del Tronto.*



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

*Street view di Contrada Montecamauro*

COLLEGAMENTI

| | |
|---|---|
| autostrada distante 13 KM | nella media |
| aeroporto distante 50 Km | al di sotto della media |
| ferrovia distante 17 Km | nella media |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | al di sopra della media |
| panoramicità: | al di sopra della media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | al di sotto della media |
| luminosità: | al di sopra della media |
| qualità degli impianti: | al di sotto della media |
| qualità dei servizi: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON è mai stata redatta una CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) per questo immobile.

*accessorio al piano terra*

*citofono al piano primo*



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

*terrazzo*

*camera al piano primo*

*cucina al piano primo*

*camera al piano primo*

CONSISTENZA:

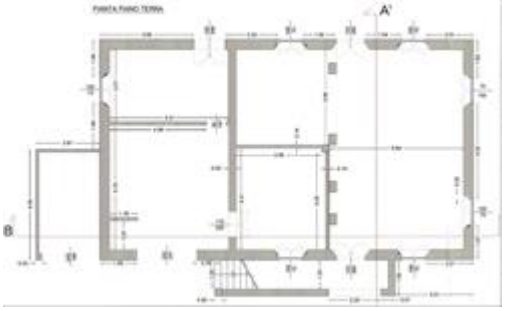
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

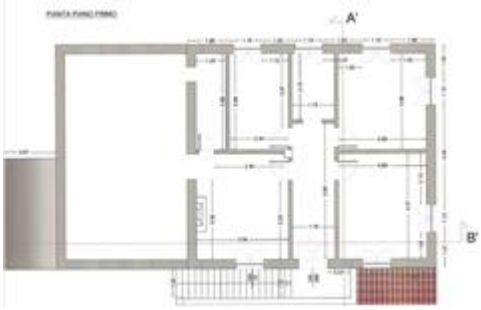
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Piano terra | 140,00 | x | 110 % | = | 154,00 |
| piano primo | 75,00 | x | 110 % | = | 82,50 |
| terrazzo piano primo | 50,00 | x | 35 % | = | 17,50 |
| rimessa attrezzi agricoli _ accessorio | 65,00 | x | 20 % | = | 13,00 |
| corte | 2.550,00 | x | 5 % | = | 127,50 |
| **Totale:** | **2.880,00** | | | | **394,50** |



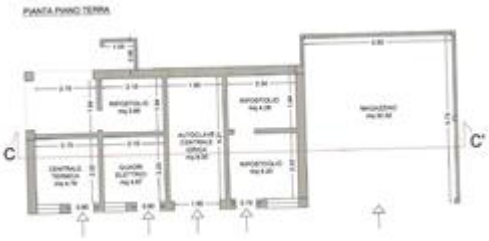
Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf




*planimetria piano terra*




*planimetria piano primo*




*planimetria annesso*

*proprietà lotto 1*

*ingresso alla proprietà*

*valore OMI*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2025

Fonte di informazione: ROMA IMMOBILI Stella

Descrizione: La Roma Immobili propone in vendita TERRENO+CASA COLONICA del 1900. DA RISTRUTTURARE. 300 MQ. Superficie di 190 mq al piano terra e 110 mq al piano primo. 80 mq di terrazzi. Ulteriori 100/150 mq di altre costruzioni sfruttabili. Dista 2,5 km dal mare

Indirizzo: Contrada Montecamauro, comune di Campofilone RUSTICO + TERRENI DEL 1900

Superfici principali e secondarie: 300



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506 6ec77e4af76be6f05e1b24cf

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2025

Fonte di informazione: DiLeoImmobiliare

Descrizione: Collocato sui dolci declivi del fermano e con piacevole vista mare, casale marchigiano di circa mq. 360 completamente da ristrutturare. Disposto su tre livelli, è composto da: piano terra di mq. 190 formato da un locale con camino, un locale deposit

Indirizzo: Contrada Montecamauro CAMPOFILONE con terreno stesso anno di costruzione

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2025

Fonte di informazione: Metroquadro Immobiliare

Descrizione: In contrada Montecamauro proponiamo per la vendita casolare nei pressi di Campofilone a soli 2,5 km dal mare. La casa colonica immersa in un terreno agricolo di circa 7 ettari piantumato a noci ed ulivi (i primi circa 350 e circa 550 alberi di ulivo

Indirizzo: contrada Montecamauro _ Campofilone _ Anno di costruzione 1950 circa_ con terreno

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 520,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2025

Fonte di informazione: Privato Mauro Taglieri

Descrizione: situato in posizione collinare lungo la costa adriatica tra San Benedetto del Tronto e Fermo, domina la bassa valle del fiume Aso coniugando, in uno splendido affresco naturale, il verde della campagna marchigiana con l’azzurro del mar Adriatico. Ven

Indirizzo: Borgo San Patrizio, 4 - Campofilone _ costruzione del 1940 circa _ con terreno di 11.000 mq

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2025

Fonte di informazione: IAD immobiliare

Descrizione: L'edificio presenta travi in legno a vista e conserva molte delle finiture originali, il che



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

lo rende un progetto interessante per chi desidera ristrutturare e restaurare una proprietà tradizionale. Accessori e terreno: La proprietà comprende anche u

Indirizzo: Contrada Aso 94, Montefiore dell'Aso _ casa del 1950 circa

Superfici principali e secondarie: 268

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 578,36 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2025

Fonte di informazione: EBM Property Solutions

Descrizione: casolare da ristrutturare, immerso nelle dolci colline marchigiane. Il casolare si sviluppa su due livelli per un totale di 400 mq circa. Questo casolare, di indubbio fascino, dispone di una corte circostante di circa 3000 mq e tre annessi agricoli,

Indirizzo: Contrada Aso 119, Montefiore dell'Aso _ casa del 1950 circa

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2025

Fonte di informazione: RE CASA IMMOBILIARE

Descrizione: casale colonico nelle Marche a Montefiore dell'Aso, in provincia di Ascoli Piceno, a soli 6 km dal mare. Casale colonico disposto su due livelli per complessivi 300 mq circa libero su quattro lati e completamente autonomo. Piano terra delle dimensio

Indirizzo: contrada aso, Montefiore dell'Aso _ anno di costruzione 1950 circa_ con terreno

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale del bene che compone il LOTTO 1 è stato determinato attraverso il metodo sintetico comparativo **"a corpo"** dedotto dalla comparazione di questo con altri immobili simili, ricadenti nello stesso comune di riferimento o confinante. Nello stato comparativo dell'immobile oggetto di stima con gli altri analizzati, si è tenuto conto dell'anno di costruzione dell'immobile, delle sue dimensioni, dello stato conservativo e delle sue possibilità di sviluppo, ache ai fini della ricettività turistica che vi può nascere, tipo B&B, Country House o simili. Altri parametri comparati sono stati la distanza dal mare, la corte esclusiva a disposizione o terreno annesso, la posizione panoramica insieme alla conformazione del terreno che lo ospita e la comodità dell'accesso.

Inoltre, in fase di stima, si è tenuto conto delle pubblicazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) della Provincia di Ascoli Piceno. Che per tale zona attribuisce come valore commerciale, ad abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale, un valore minimo pari a 410,00 €/mq e un valore massimo paria a 600,00 €/mq.



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

I fattori positivi di questo immobile sono rappresentati dalla sua posizione geografica, distante soli 2 Km dal mare e dalla corte pianeggiante di circa 2250 mq su cui sorge, dalla posizione panoramica e riservata insieme alle sue possibilità di sviluppo ricettivo, dedotte dalla pratica comunale depositata in comune. Quindi si tratta di un immobile con molteplici possibilità di sviluppo.

I fattori negativi sono rappresentati dal suo stato conservativo meritorio di una importante ristrutturazione.

Altri fattori tenuti in considerazione sono la tutela paesaggistica a cui l'immobile è sottoposto e il Vincolo PAI - R2 (Rischio Frane _ medio), per i quali è possibile effettuare sempre una ristrutturazione attenendosi a restrizioni, fattori che aumentano la complessità e il costo della ristrutturazione non chè la libertà progettuale. Considerando che è comunque possibile realizzare una piscina a sevizio del casolare. Fattori questi che incidono con un leggera correzione negativa sul valore di stima.

Il CTU nell'esaminare il LOTTO nelle sue peculiari caratteristiche oggettive, fatte tutte le valutazioni su esplicitate, tenendo presente che tale valutazione è redatta per una vendita all'asta, stima che il più probabile valore di mercato per il compendio in oggetto sia pari a **180.000,00 €** per la sua globalità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|---|---|
| Valore a corpo: | **180.000,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---|
| **Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): | **€. 180.000,00** |
| **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | **€. 180.000,00** |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione di mercato utilizzato è quello ***"a corpo"***, un metodo di stima con cui si assegna un valore complessivo ad un immobile, indipendentemente dalle sue misure quantitative, ma considerando il bene per la sua totalità.

I criteri di teterminazione del valore sono :

- Analisi del mercato locale
- Caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, anno di costruzione, pertinenze)
- Caratteristiche estrinseche del bene (ubicazione, presenza di vincoli, balore potenziale urbanistico)
- Considerazioni economiche (possibili sviluppi economoci, costi di ristrutturazione)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di CAMPOFILONE, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare OMI- AGENZIA DELLE ENTRARE DI ASCOLI PICENO, ed inoltre: INTERVISTE AL TECNICO COMUNALE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | Casa Cielo-terra più annesso | 394,50 | 0,00 | 180.000,00 | 180.000,00 |
| | | | | **180.000,00 €** | **180.000,00 €** |

| | |
|---|---|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | **€. 1.100,00** |
| **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 178.900,00** |

**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: | **€. 178.900,00** |



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2024

# LOTTO 2

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a CAMPOFILONE CONTRADA MONTECAMAURO, della superficie commerciale di **17.535,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Il LOTTO 2 è composto da un appezzamento di terreno di complessivi 17.535 mq ricadente nel Comune di Campofilone lungo la strada comunale Contrada Montecamauro, che conduce verso la Marina di Campofilone, distante appena 2 km. Al bene si accede agevolmente dalla strada comunale Montecamauro. Il terreno, disposto prevalentemente a nord - est in parte per il primo tratto, dove sono impiantati circa 25 piante di ulivo, è pianeggiante. Dopo il primo tratto, il secondo ha delle pendenze comprese tra il 20% e il 30%, nella sua parte finale diventa un terreno boscoso. Il terreno risulta essere non coltivato da diversi anni, quindi si rendono opportune pratiche agronomiche (potature, concimazione, trinciature, ecc) al fine di ripristinarne la produttività potenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2 , superficie 810, reddito agrario 4,60 €, reddito dominicale 6,48 €, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 01/08/2002 Pratica n. 119130 in atti dal 01/08/2002 MOD. 26 PROT. N. 26531 DEL 30.05.2000 (n. 1189.1/2002)
  Coerenze: Confina con la particella 272 e 276 della medesima proprietà, poi con la particella 171 di proprietà di MALAVOLTA NEDO MLVNDE54S08F501Z
- foglio 11 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 6060, reddito agrario 26,60 €, reddito dominicale 20,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2002 Pratica n. 92220 in atti dal 01/07/2002 (n. 1520.1/2002)
  Coerenze: Confina con la PARICELLA 266 e 270 della medesima proprietà e con la PARTICELLA 196 proprietà di MALAVOLTA NEDO MLVNDE54S08F501Z confina con la strada comunale confina con la PARTICELLA 267 di CAROSI LUIGINA CRSLGN54B45B534D
- foglio 11 particella 270 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2225, reddito agrario 12,64 €, reddito dominicale 17,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 01/08/2002 Pratica n. 119130 in atti dal 01/08/2002 MOD. 26 PROT. N. 26531 DEL 30.05.2000 (n. 1189.1/2002)
  Coerenze: Confina con la PARTICELLA 268 e 272 della medesima proprietà Confina con la PARTICELLA 259 proprietà MELE CONCETTA MLECCT55B62D513N Confina con la PARTICELLA 196 proprietà MALAVOLTA NEDO
- foglio 11 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2280, reddito agrario 12,95 €, reddito dominicale 18,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2002 Pratica n. 92220 in atti dal 01/07/2002 (n. 1520.1/2002)
  Coerenze: Confina con la particella 270 e 213 della medesima proprietà Confina con la



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

particella 271 proprietà CAROSI LUIGINA Confina con la particella 170 proprietà MALAVOLTA NEDO

- foglio 11 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN 4 ARBOR, superficie 40, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2002 Pratica n. 92220 in atti dal 01/07/2002 (n. 1520.1/2002
  Confina con la particella 272 e la 276 della medesima proprietà Confina con la particella 273 proprietà CAROSI LUIGINA
- foglio 11 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 5330, reddito agrario 20,65 €, reddito dominicale 15,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2002 Pratica n. 92220 in atti dal 01/07/2002 (n. 1520.1/2002)
  Coerenze: Confina con la particella 278, 272 e 213 della stessa proprietà Confina con la particella 171 proprietà MALAVOLTA NEDO Confina con la particella 275 proprietà CAROSI LUIGINA
- foglio 11 particella 278 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 790, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 1,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2002 Pratica n. 92220 in atti dal 01/07/2002 (n. 1520.1/2002)
  Coerenze: Confina con la particella 276 stessa proprietà e con la strada comunale Confina con la particella 172 proprietà MALAVOLTA NEDO Confina con la particella 277 proprietà CAROSI LUIGINA

Il terreno presenta una forma regolare rettangolare, un'orografia regolare, le seguenti sistemazioni agrarie: da effettuare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti ma possibili ,arboree: uliveto ,di selvicoltura: piccola parte

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **17.535,00 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 26.302,50** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 26.000,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **11/08/2025** |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
All'atto del sopralluogo effettuato dal CTU, avvenuto in data 05/06/2025, i terreni oggetto di perizia si presentano in evidente stato di abbandono.



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

# 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***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**, stipulata il 02/08/2010 a firma di FILAURI FRANCESCA ai nn. 23111/7414 di repertorio, iscritta il 09/08/2010 a FERMO ai nn. 6529/1586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 208.000,00.
Importo capitale: € 416.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
In regime di SEPARAZIONE DI BENI _ Debitori non datori di ipoteca HOWALD MARKUS ERICH

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 928 di repertorio, trascritta il 05/07/2024 a FERMO ai nn. 6259/4698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*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** |

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA COMPRAVENDITA TRA BASSO ISABELLA MARIA E SCARNA' SALVATORE E' STATA EFFETTUATA IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 02/08/2010), con atto stipulato il 02/08/2010 a firma di FILAURI FRANCESCA ai nn. 23107/7412 di repertorio, trascritto il 09/08/2010 a FERMO ai nn. 3748/6528

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 31/10/2002 fino al 14/03/2005), con atto stipulato il 31/10/2002 a firma di CIAMPINI BIAGIO ai nn. 197706 di repertorio, trascritto il 02/11/2002 a FERMO ai nn. 8701/5811

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/03/2005 fino al 02/08/2010), con atto stipulato il 14/03/2005 a firma di BORELLI MARIA ai nn. 30473/11056 di repertorio, trascritto il 15/03/2005 a FERMO ai nn. 2202/1380

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) si Certifica che :

1. **AL FOGLIO n.11 particelle n.213-270-272-274 e porzioni delle particelle n.268;**

- Destinazione urbanistica Art. 26 –ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO

Tenuto conto delle indagini condotte sul territorio e previste dal P.P.A.R. e attraverso la sovrapposizione delle carte tematiche predisposte sono state individuate le parti del territorio che rivestono interesse paesistico e/o richiedono particolare cautela di salvaguardia. Presenta tali interessi tutta la parte collinare del territorio comunale caratterizzata da una serie di dorsali panoramiche e da preesistenze storiche (campagna storica). In tali zone valgono le stesse prescrizioni di cui alle Zone Agricole Normali (art. 25) di seguito riportato ma con particolari limitazioni.

Non è infatti consentito:
l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n. 8/87 e n. 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvicolturali vigenti; qualsiasi opera di alterazione del paesaggio naturale (scavi e rinterri) salvo livellamenti di modesta entità e interventi di bonifica agraria; Nuove attività estrattive sono ammesse nell'ambito della normativa esistente (L.R. n. 71/97) e previa verifica di compatibilità ambientale per gli interventi proposti. Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale previste dal P.R.G. in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere. Sulle parti di tali zone eventualmente gravate da particolari vincoli di Legge, nazionali o regionali, le norme di cui sopra si intendono integrate dalle specifiche prescrizioni di vincolo ove più restrittive.

- Art. 25 – ZONE AGRICOLE NORMALI

"Sono le zone omogenee "E" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/68; in tali zone si applica la Legge Regionale 8 marzo 1990, n. 13, con successive modifiche ed integrazioni, recante "Norme edilizie per il territorio agricolo". 1) Norme comuni In considerazione dei rilevanti valori paesaggistici dell'intero territorio comunale e della esigenza di non compromettere la sua unità ambientale, le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne,



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. A questo scopo la tavola di progetto n. 7 (TIPOLOGIE RURALI), allegata anche in calce alle presenti norme di cui fa parte integrante, stabilisce i criteri progettuali per gli interventi in zona agricola; il rispetto di tali criteri è obbligatorio

1. **AL FOGLIO n.11, particella n.278 e porzione delle particelle n.276**

- Destinazione urbanistica Art. 27 – ZONE AGRICOLE DI RISPETTO STRADALE E AMBIENTALE

Sono le Zone del territorio comunale assoggettate a particolari limitazioni d'uso in relazione sia a disposizioni legislative nazionali (vedi fasce di rispetto stradale) sia a specifici obiettivi di Piano coerenti con i P.P.A.R. (vedi salvaguardia delle visuali, protezione dei corsi d'acqua, rispetto di manufatti storici e monumentali, ecc.) a) Aree di rispetto stradale (indicate con tratteggio rosso)
In tali fasce di rispetto per gli edifici esistenti è consentito un aumento una tantum della superficie massima di mq. 30 di cui alla Legge Regionale n. 34 del 21/05/1975, purché nei limiti della normativa per le zone agricole e ferme restando le prescrizioni per i fabbricati di valore storico culturale di cui al successivo art. 33.
Sono ammesse, in ogni caso, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetrie. In margine alle strade è consentito anche a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli
Sulle parti di tali zone eventualmente gravate da particolari vincoli di Legge, nazionali o regionali, le norme di cui sopra si intendono integrate dalle specifiche prescrizioni di vincolo ove più restrittive.

1. **AL FOGLIO n.11, particelle n. porzione 268**

- Destinazione urbanistica: Art. 27 – ZONE AGRICOLE DI RISPETTO STRADALE E AMBIENTALE Sono le Zone del territorio comunale assoggettate a particolari limitazioni d'uso in relazione sia a disposizioni legislative nazionali (vedi fasce di rispetto stradale) sia a specifici obiettivi di Piano coerenti con i P.P.A.R. (vedi salvaguardia delle visuali, protezione dei corsi d'acqua, rispetto di manufatti storici e monumentali, ecc.)
  b) Aree di rispetto dei corsi d'acqua (indicate con tratteggio blu) — Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, per la profondità precisata nelle planimetrie di piano, sono ammesse solo opere di restauro conservativo di edifici esistenti senza alcun aumento di volumetria. E' ammessa anche la ristrutturazione con esclusione degli edifici vincolati dal censimento dei fabbricati rurali. All'interno di tali fasce valgono i divieti dei tutela integrale di cui all'art. 27 delle NTA del PPAR. Inoltre, all'interno delle suddette fascie:
  • sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni, d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.
  • non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506 6ec77e4af76be6f05e1b24cf

recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR; sono fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela di tutti i corsi d'acqua eccettuato il fiume Aso.
Nella fascia contigua di mt. 10 a partire dalle sponde
o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.
Nei tratti esterni alle aree esenti, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente i seguenti valori (mt.):
- Fiume Aso = 100
- Rio Canale = 50
- Altri corsi d'acqua oggetto di tutela = 35

dove sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo—pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela di tutti i corsi d'acqua eccettuato il fiume Aso."

1. **AL FOGLIO n.11, porzione della particella 276**

- Destinazione urbanistica: Art. 28 – ZONE AGRICOLE A MACCHIA E BOSCO (Art. 35 N.T.A. P.P.A.R. – Art. 37 N.T.A. P.P.A.R.) Per le macchie e i boschi precisati nella tavola d'indagine n. 010 (indagine botanico-vegetazionale) e riportati anche nella tavola di progetto n. 1 il Piano stabilisce le seguenti prescrizioni: - le aree boscate non possono essere ridotte di superficie; - nelle macchie è vietata qualsiasi operazione che modifichi la naturale evoluzione della vegetazione - per i boschi, in aggiunta a quanto prescritto dall'art. 3 della L.R. n. 8/87, il Piano stabilisce una fascia di rispetto di ml. 5 del perimetro degli stessi all'interno della quale non sono consentite lavorazioni del suolo che possano pregiudicarne la conservazione, uso di antiparassitari e diserbanti, nonché l'accensione di fuochi; - nelle macchie e nei boschi sono inoltre vietate: a) ogni nuove edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti; b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

tipo produttivo industriale; c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade d) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare Ministero LL.PP. n. 400/1979; f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. Per la conservazione delle macchie e boschi di pertinenza di strutture edilizie sparse (ville o altri complessi edilizi) si rimanda alla specifica normativa della zonizzazione di piano di all'art. 29 delle presenti Norme.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMPOFILONE CONTRADA MONTECAMAURO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CAMPOFILONE CONTRADA MONTECAMAURO, della superficie commerciale di **17.535,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Il LOTTO 2 è composto da un appezzamento di terreno di complessivi 17.535 mq ricadente nel Comune di Campofilone lungo la strada comunale Contrada Montecamauro, che conduce verso la Marina di Campofilone, distante appena 2 km. Al bene si accede agevolmente dalla strada comunale Montecamauro. Il terreno, disposto prevalentemente a nord - est in parte per il primo tratto, dove sono impiantati circa 25 piante di ulivo, è pianeggiante. Dopo il primo tratto, il secondo ha delle pendenze comprese tra il 20% e il 30%, nella sua parte finale diventa un terreno boscoso. Il terreno risulta essere non coltivato da diversi anni, quindi si rendono opportune pratiche agronomiche (potature, concimazione, trinciature, ecc)



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

al fine di ripristinarne la produttività potenziale.

Identificazione catastale:

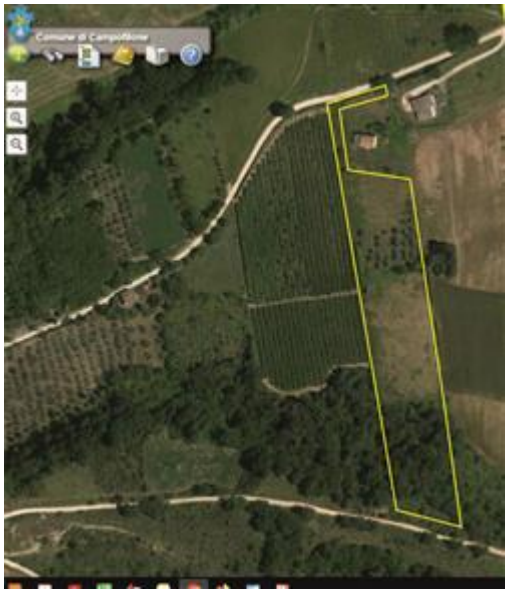
- foglio 11 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2 , superficie 810, reddito agrario 4,60 €, reddito dominicale 6,48 €, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 01/08/2002 Pratica n. 119130 in atti dal 01/08/2002 MOD. 26 PROT. N. 26531 DEL 30.05.2000 (n. 1189.1/2002)
  Coerenze: Confina con la particella 272 e 276 della medesima proprietà, poi con la particella 171 di proprietà di MALAVOLTA NEDO MLVNDE54S08F501Z
- foglio 11 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 6060, reddito agrario 26,60 €, reddito dominicale 20,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2002 Pratica n. 92220 in atti dal 01/07/2002 (n. 1520.1/2002)
  Coerenze: Confina con la PARICELLA 266 e 270 della medesima proprietà e con la PARTICELLA 196 proprietà di MALAVOLTA NEDO MLVNDE54S08F501Z confina con la strada comunale confina con la PARTICELLA 267 di CAROSI LUIGINA CRSLGN54B45B534D
- foglio 11 particella 270 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2225, reddito agrario 12,64 €, reddito dominicale 17,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 01/08/2002 Pratica n. 119130 in atti dal 01/08/2002 MOD. 26 PROT. N. 26531 DEL 30.05.2000 (n. 1189.1/2002)
  Coerenze: Confina con la PARTICELLA 268 e 272 della medesima proprietà Confina con la PARTICELLA 259 proprietà MELE CONCETTA MLECCT55B62D513N Confina con la PARTICELLA 196 proprietà MALAVOLTA NEDO
- foglio 11 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2280, reddito agrario 12,95 €, reddito dominicale 18,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2002 Pratica n. 92220 in atti dal 01/07/2002 (n. 1520.1/2002)
  Coerenze: Confina con la particella 270 e 213 della medesima proprietà Confina con la particella 271 proprietà CAROSI LUIGINA Confina con la particella 170 proprietà MALAVOLTA NEDO
- foglio 11 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN 4 ARBOR, superficie 40, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2002 Pratica n. 92220 in atti dal 01/07/2002 (n. 1520.1/2002
  Confina con la particella 272 e la 276 della medesima proprietà Confina con la particella 273 proprietà CAROSI LUIGINA
- foglio 11 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 5330, reddito agrario 20,65 €, reddito dominicale 15,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2002 Pratica n. 92220 in atti dal 01/07/2002 (n. 1520.1/2002)
  Coerenze: Confina con la particella 278, 272 e 213 della stessa proprietà Confina con la particella 171 proprietà MALAVOLTA NEDO Confina con la particella 275 proprietà CAROSI LUIGINA
- foglio 11 particella 278 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 790, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 1,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/07/2002 Pratica n. 92220 in atti dal 01/07/2002 (n. 1520.1/2002)
  Coerenze: Confina con la particella 276 stessa proprietà e con la strada comunale Confina con



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

la particella 172 proprietà MALAVOLTA NEDO Confina con la particella 277 proprietà CAROSI LUIGINA

Il terreno presenta una forma regolare rettangolare, un'orografia regolare, le seguenti sistemazioni agrarie: da effettuare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti ma possibili ,arboree: uliveto ,di selvicoltura: piccola parte



*individuazione LOTTO 2*

*individuazione catastale dei terreni*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | al di sotto della media |
| luminosità: | nella media |
| qualità degli impianti: | nella media |
| qualità dei servizi: | nella media |



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

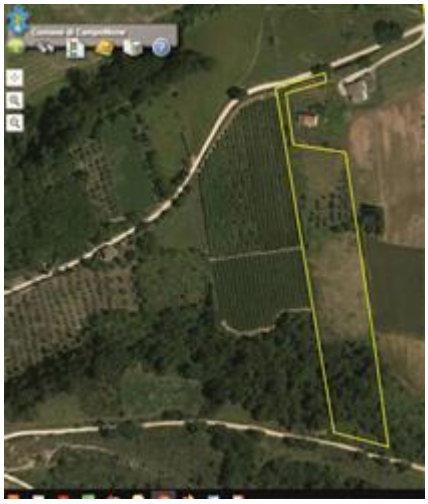
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

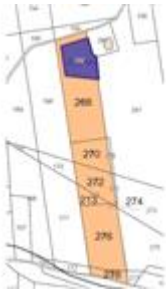
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| terreno destinato a vigneto e oliveto | 11.375,00 | x | 100 % | = | 11.375,00 |
| restante superficie con destinazione seminativo | 6.160,00 | x | 100 % | = | 6.160,00 |
| **Totale:** | **17.535,00** | | | | **17.535,00** |



*lotto 2*

*lotto 2*

*accesso ai terreni da contrada montecamauro*



*particelle dei terreni*



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2025

Fonte di informazione: Aurora Agenzie immobiliari

Descrizione: Immerso nel verde rigoglioso della campagna di CAMPOFILONE, proponiamo in vendita un terreno agricolo con circa 50 piante di ulivo in produzione, curato e ben esposto, perfetto per chi desidera avviare o ampliare un'attività agricola o semplicemente

Indirizzo: Campofilone

Superfici principali e secondarie: 109680

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 0,68 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2025

Fonte di informazione: FF IMMOBILIARE Macerata

Descrizione: a proprietà è situata nelle campagne del Comune di Petritoli. La superficie complessiva del terreno, in parte seminativo ed in parte boschivo, è pari a circa 6 ettari. La vendita comprende anche un fabbricato collabente che è possibile recuperare ad

Indirizzo: Petritoli

Superfici principali e secondarie: 60000

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 0,92 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

Data contratto/rilevazione: 11/08/2025

Fonte di informazione: TECNORETE San Benedetto del Tronto

Descrizione: In vendita terreno agricolo di 13.000 mq a Ripatransone. Perfetto per chi cerca un'opportunità di investimento in una zona tranquilla, con impiantati ulivi.

Indirizzo: Località Colle di Guardia _ Ripatransone

Superfici principali e secondarie: 13000

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 2,46 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/08/2025

Fonte di informazione: TECNORETE SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Descrizione: In vendita terreno agricolo di 11.900 mq a Ripatransone con splendidi ulivi. Ideale per coltivazioni o investimento, offre ampi spazi e una posizione tranquilla. Ottima opportunità per chi cerca un'area rurale in una zona suggestiva delle Marche.

Indirizzo: Bore Tesino, Ripatransone

Superfici principali e secondarie: 11900

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 2,94 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/08/2025

Fonte di informazione: Casa Più Immobiliare

Descrizione: Vendesi TERRENO AGRICOLO con rimessa attrezzi nel Comune di Ripatransone (AP) - Sulle colline, in posizione panoramica si trova questo terreno della superficie di circa 7.000 mq coltivabile esposto a Sud Ovest Est. Nel terreno sono presenti 80 pian

Indirizzo: Ripatransone, Contrada Collevecchio

Superfici principali e secondarie: 7000

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 2,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del terreno agricolo viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento diretto di tipo sintetico- parametrico. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni simili compravenduti recentemente e gravitanti nella medesima tipologia territoriale. Sono stati presi poi in considerazione i VAM (valori agricoli medi) dell'Agenzia del Territorio provinciale di Ascoli Piceno. Fatte le opportune considerazioni come : l'accesso diretto alla viabilità, le condizioni attuali di utilizzo, la necessità di interventi di opportune pratiche agronomiche e la vendita del bene attraverso asta pubblica; in considerazione degli aspetti sudetti ed in riferimento al mercato dei terreni agricoli locali si è ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori .

Per l'oliveto e il vigneto (destinazione catastale) non impiantato, si è preso in considerazione il valore di mercato per superfici con medesima destinazione



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

applicando una decurtazione per il pessimo stato manutentivo del terreno e per la mancanza di impianto, considerando quindi il suo valore unitario pari a circa 2,00 €/mq

Per la restante superficie a seminativo  si è tenuto in considerazine un valore unitario più basso pari a 1,00 €/mq

Facendo così una media tra i due valori su descritti, si puù affermare che il valore medio unitario per l'appezzamento di terreno oggetto di perizia sia pari a **1,50 €/mq**.

Applicando un arrotondamento, l'appezzamento di terreno avrà pertanto un valore totale paria a **26.000,00 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 17.535,00 | x | 1,50 | = | **26.302,50** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---|
| **Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): | **€. 26.302,50** |
| **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | **€. 26.302,50** |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA STIMA DEL TERRENO AGRICOLO VIENE ESEGUITA SECONDO IL CRITERIO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO DIRETTO DI TIPO SINTETICO -PARAMETRICO. SI È INDIVIDUATO PERTANTO L'ELEMENTO DI CONFRONTO CON ALTRI BENI (METRO QUADRATO DI SUPERFICIE), SI È VERIFICATO IL VALORE MEDIO DELL'ELEMENTO DI CONFRONTO PER BENI SIMILI COMPRAVENDUTI RECENTEMENTE, I VAM (VALORI AGRICOLI MEDI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO PER LA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO E FATTE LE OPPORTUNE CONSIDERAZIONI, COME AD ESEMPIO DIMENSIONI, ACCESSIBILITÀ, ESPOSIZIONE, OROGRAFIA, UBICAZIONE, PARAMETRI
RIPORTATI SUL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, SI È PROCEDUTO ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di CAMPOFILONE, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare VAM- AGENZIA DELLE ENTRARE DI ASCOLI PICENO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506ec77e4af76be6f05e1b24cf

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | terreno agricolo | 17.535,00 | 0,00 | 26.302,50 | 26.302,50 |
| | | | | **26.302,50 €** | **26.302,50 €** |

| | |
|---|---|
| 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: | **€. 26.302,50** |

**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: | **€. 302,50** |
| **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 26.000,00** |

data 11/08/2025

il tecnico incaricato
Monia Ferroni



Firmato Da: FERRONI MONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26060506 6ec77e4af76be6f05e1b24cf