



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 1 di 10





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Due accessori colonici a FERMO via Galileo Galilei, della superficie commerciale di **183,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno presenta un difficile accesso dovuto sia alla morfologia con notevole pendenza senza una strada, sia alla presenza di notevole vegetazione in quanto attualmente i luoghi sono in stato di abbandono.

Trattasi di due immobili il primo su due piani e il secondo su un unico livello.

Accessorio colonico due livelli sub 2

Fabbricato ad uso deposito posto su due livelli, con piano interrato ad uso cantina con struttura in cemento armato.

Accessorio colonico su un livello sub 3

Trattasi di fabbricato ad uso deposito posto su un solo piano che presenta una struttura prevalentemente prefabbricata e copertura in lamiera metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 1009 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 120 mq, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via Galileo Galilei., piano: Seminterrato-Terra., intestato a *** DATO OSCURATO ***
Ex particella 956 sub 2.
- foglio 79 particella 1009 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 51,00 Euro, indirizzo catastale: Via Galileo Galilei., piano: Terra., intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Entrambi i sub 2 e sub 3 confinano : a nord con part. 955 e 985, ad est con part. 935, ad ovest part. 769, a sud part. 611.
Ex part. 956 sub 3.
- foglio 79 particella 1009 (catasto fabbricati), consistenza 4050 mq, indirizzo catastale: via Galileo Galilei
Corte comune ai sub 2 e 3

B terreno agricolo a FERMO via Galileo Galilei, della superficie commerciale di **1.115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno localizzato in adiacenza ad un fosso su un versante collinare molto scosceso con difficoltà di accesso.

Attualmente non è coltivato, ed è coperto da vegetazione.





Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 611 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl 5, superficie 1115, reddito agrario 5,18 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini: a nord part.1009, a est part. 85, a sud fosso San Leonardo, a ovest part. 773.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.298,26 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:	€. 29.139,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.139,20
Data di conclusione della relazione:	23/05/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 08/04/2025 con il custode e alla presenza del fratello dell'esecutato.

Il terreno si presenta di difficile accesso dovuto sia alla morfologia con notevole pendenza che alla presenza di notevole vegetazione, pertanto la stima è stata strutturata sui rilievi degli immobili della pratica di condono edilizio.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli immobili inseriti nel pignoramento risultano al foglio 79 particella 956 sub 2 (ora 1009 sub 2) e sub 3 (ora 1009 sub 3) e particella 611 al catasto terreni.

La particella 956 sub. 2 è stata trasformata in 1009 sub. 2 con variazione catastale del 11-11-2010 pratica n. AP0268883 in atti dal 11/11/2010 Bonifica Identificativo Catastale (n. 12288.1/2010) per allineamento mappe.

La particella 956 sub. 3 è stata trasformata in 1009 sub. 3 con variazione catastale del 21/03/2016 pratica n. AP028296 in atti dal 21/03/2016 Aggiornamento planimetrico (n. 9495.1/2016).



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 **legale**, registrata il 26/05/2005 a Vicenza ai nn. 214/2005, iscritta il 06/06/2005 a Fermo ai nn. 1166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pubblico ufficiale .

Importo ipoteca: 65.630,10.

Importo capitale: 32.815,05

ipoteca **giudiziale**, registrata il 06/07/2010 a Vicenza ai nn. 2041/2010, iscritta il 08/07/2010 a Fermo ai nn. 1348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale di Vicenza.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 23.612,88.

La formalità è riferita solamente a foglio 79 part. 956 sub. 2 e sub.3, part 611 terreni.

Iscrizione in estensione rispetto all'ipoteca giudiziale iscritta in data 07-07-2010 presso l'Ufficio territoriale di Vicenza n. 102628.

ipoteca **giudiziale**, registrata il 05/10/2021 ai nn. rep.3152/12421, iscritta il 06/10/2021 a Fermo ai nn. 990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 946.726,66.

Importo capitale: 473.363,33

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 10/08/2022 a Fermo ai nn. rep. 1433, trascritta il 23/09/2022 a Fermo ai nn. 6170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pubblico ufficiale UNEP di Fermo.

La formalità è riferita solamente a foglio 79 particella 956 sub 2 e sub 3, particella 1009 sub. 2 e sub. 3, particella terreni 611.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1984 a firma di notaio Cicconi Luigi ai nn. rep.113246/6746 di repertorio, trascritto il 03/07/1984 a Fermo ai nn. 2795

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 5, per lavori di realizzazione di accessorio colonico su due piani , rilasciata il 29/03/2011 con il n. 05/2011 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) L 724/1994 N. A2/ 2011, per lavori di realizzazione di un accessorio colonico su un piano , presentata il 07/03/1995 con il n. prot. 6418 di protocollo, rilasciata il 29/03/2011 con il n. A/2/2011 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona AGR_3 Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico ambientale art. 56 NTA.

La zona ricade all'interno del Rischio Molto Elevato Frana (R4-P3), rischio archeologico art. 34 NTA, Ambito di tutela dei Versanti art. 30 NTA, vincolo Idrogeologico, vicino al fossato ambito di tutela dei corsi d'acqua.

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: vedi relazione allegata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: vedi relazione allegata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: vedi relazione allegata

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: conforme

**BENI IN FERMO VIA GALILEO GALILEI
DUE ACCESSORI COLONICI**

DI CUI AL PUNTO A

Due accessori colonici a FERMO via Galileo Galilei, della superficie commerciale di **183,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno presenta un difficile accesso dovuto sia alla morfologia con notevole pendenza senza una strada, sia alla presenza di notevole vegetazione in quanto attualmente i luoghi sono in stato di abbandono.

Trattasi di due immobili il primo su due piani e il secondo su un unico livello.

Accessorio colonico due livelli sub 2

Fabbricato ad uso deposito posto su due livelli, con piano interrato ad uso cantina con struttura in cemento armato.

Accessorio colonico su un livello sub 3

Trattasi di fabbricato ad uso deposito posto su un solo piano che presenta una struttura prevalentemente prefabbricata e copertura in lamiera metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 1009 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 120 mq, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via Galileo Galilei ., piano: Seminterrato-Terra., intestato a *** DATO OSCURATO ***
Ex particella 956 sub 2.
- foglio 79 particella 1009 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 51,00 Euro, indirizzo catastale: Via Galileo Galilei. , piano: Terra., intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Entrambi i sub 2 e sub 3 confinano : a nord con part. 955 e 985, ad est con part. 935, ad ovest part. 769, a sud part. 611.
Ex part. 956 sub 3.
- foglio 79 particella 1009 (catasto fabbricati), consistenza 4050 mq, indirizzo catastale: via Galileo Galilei
Corte comune ai sub 2 e 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno presenta un difficile accesso dovuto sia alla morfologia con notevole pendenza senza una strada, sia alla presenza di notevole vegetazione in quanto attualmente i luoghi sono in stato di abbandono.

Non è stato quindi possibile accedere agli immobili.

La stima è stata comunque effettuata in base alla documentazione e al rilievo allegato alle due concessioni edilizie in sanatoria rilasciate nel 2011.

Trattasi di due immobili il primo su due piani e il secondo su un unico livello con corte annessa alla particella 1009.

L'area di pertinenza non è raggiungibile con automezzi in quanto non è presente una strada di accesso.

Accessorio colonico due livelli sub 2

Fabbricato ad uso deposito posto su due livelli, con piano interrato ad uso cantina con struttura in cemento armato.

La superficie fuori terra ha struttura prevalentemente prefabbricata e copertura in lamiera metallica

La superficie fuori terra è di mq 90.24 lordi e mq 85.97 utili

La superficie interrata è di mq 42.06 lordi e mq 32.93 netti.

Il piano interrato presenta un'altezza di ml 2.38

Il piano terra presenta corpi di altezza diversa: il primo corpo di altezza circa ml da 6.02 a 6.34, il secondo corpo di altezza circa ml da 3.23 a 3.52, il terzo corpo di altezza circa ml da 3.40 a 3.74, il quarto corpo di altezza circa ml da 2.79 a 3.57.

Accessorio colonico su un livello sub 3

Trattasi di fabbricato ad uso deposito posto su un solo piano che presenta una struttura prevalentemente prefabbricata e copertura in lamiera metallica.

La superficie è di mq 50.96 lordi e mq 49.83 utili.

Altezza circa ml da 2.94 a 3.50.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ACCESSORIO SU DUE PIANI piano terra mq	90,24	x	100 %	=	90,24
ACCESSORIO SU DUE PIANI piano interrato mq	42,06	x	100 %	=	42,06
ACCESSORIO COLONICO SU UN PIANO piano terra mq	50,96	x	100 %	=	50,96
Totale:	183,26				183,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un possibile prezzo di mercato pari a quanto sottoindicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 7 di 10

Valore superficie principale:

183,26 x 150,00 = 27.489,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.489,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.489,00

BENI IN FERMO VIA GALILEO GALILEI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FERMO via Galileo Galilei, della superficie commerciale di **1.115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno localizzato in adiacenza ad un fosso su un versante collinare molto scosceso con difficoltà di accesso.

Attualmente non è coltivato, ed è coperto da vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 611 (catasto terreni), qualità/classe seminativo cl 5, superficie 1115, reddito agrario 5,18 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: confini: a nord part.1009, a est part. 85, a sud fosso San Leonardo, a ovest part. 773.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno localizzato in adiacenza ad un fosso su un versante collinare molto scosceso con difficoltà di accesso.

Attualmente non è coltivato, ed è pieno di vegetazione.

Per la stima ci si è basati sui dati catastali.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie terreno	1.115,00	x	100 %	=	1.115,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:	1.115,00	1.115,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata in base ai mq catastali e ai valori agricoli medi,

Per la stima ci si è basati sui dati catastali.

Superficie catastale mq 1115.

Il valore finale è a corpo ed è sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.115,00	x	1,48	=	1.650,20
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.650,20****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€. 1.650,20****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Fermo, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 9 di 10

A	Due accessori colonici	183,26	0,00	27.489,00	27.489,00
B	terreno agricolo	1.115,00	0,00	1.650,20	1.650,20
				29.139,20 €	29.139,20 €

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:

€. 29.139,20

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:

€. 29.139,20

data 23/05/2025

il tecnico incaricato
Daniela Scarpone