



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI BCC NPLS 2018-2 S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ester Maria Rutili

CF:RTLSRM72D50D542W

con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5

telefono: 3476263642

email: studiorutili@gmail.com

PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **agglomerato colonico diroccato** a RIPATRANSONE Contrada San Michele, della superficie commerciale di **641,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Complesso rurale in totale abbandono e fatiscente denominato "Borgo San Michele" sito lungo la S.P. 142 Piane Santi - S. Michele, costituito da ruderi che originariamente comprendevano un fabbricato principale a destinazione residenziale e corpi accessori, ubicato in zona agricola priva di ogni servizio ed infrastruttura, distante sia dal centro del Comune di Ripatransone che dalle principali vie di comunicazione e centri cittadini limitrofi, ma ottimamente esposta e posizionata dal punto di vista paesaggistico.

Completano il Lotto alcuni appezzamenti di terreno agricolo confinanti aventi ottima esposizione e conformazione, facilmente lavorabili e coltivabili.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 52 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MICHELE, piano: T -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/10/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 71911 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6396.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 10/11/2003
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, dato oscurato, strada provinciale, salvi altri
- foglio 1 particella 52 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MICHELE , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/10/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 71911 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6397.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 10/11/2003
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, dato oscurato, strada provinciale, salvi altri
- foglio 1 particella 52 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MICHELE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/10/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 71911 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6397.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 10/11/2003
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, dato oscurato, strada provinciale, salvi altri
- foglio 1 particella 52 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MICHELE , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/10/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 71911 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6397.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 10/11/2003
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, dato oscurato, strada provinciale, salvi altri
- foglio 1 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 180, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1990 (n. 184)



Coerenze: Stessa ditta proprietaria, dato oscurato, strada provinciale, salvi altri di stadio: CON LA CORTE NUM 128 DEL FOGLIO 1

- foglio 1 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 45, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/01/1984 in atti dal 11/04/1997 (n. 1.12/1984)

Coerenze: Stessa ditta proprietaria, dato oscurato, strada provinciale, salvi altri di stadio: RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO

- foglio 1 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 60, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 22/03/1991 (n. 8.2/1987)

Coerenze: Stessa ditta proprietaria

- foglio 1 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 15, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 22/03/1991 (n. 8.1/1987)

Coerenze: Stessa ditta proprietaria

B terreno agricolo a RIPATRANSONE Contrada San Michele, della superficie commerciale di **35.580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamenti di terreni agricoli sulla strada provinciale 142 a Ripatransone, con annessi fabbricati ex rurali diruti.

Fondo agricolo di complessivi mq 35.580, con tare ed incolti nella media in ragione della dimensione, con comodo accesso dalla strada anche per mezzi agricoli, i terreni nel loro complesso sono esposti quasi totalmente ad ovest ed aventi una certa pendenza, è presente una parte boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 343 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 11900, reddito agrario 61,46 €, reddito dominicale 49,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 29/02/2008 Pratica n. AP0060780 in atti dal 29/02/2008 (n. 60780.1/2008)

Coerenze: dato oscurato, stessa ditta proprietaria, salvi altri

- foglio 1 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1980, reddito agrario 10,23 €, reddito dominicale 8,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 18/11/1998 (n. 1.1/1984)

Coerenze: dato oscurato provinciale, stessa ditta proprietaria, salvi altri

- foglio 1 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 3510, reddito agrario 16,31 €, reddito dominicale 9,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dato oscurato, stessa ditta proprietaria, salvi altri

- foglio 1 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 10260, reddito agrario 55,64 €, reddito dominicale 42,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 23/09/2004 Pratica n. AP0142795 in atti dal 23/09/2004 MOD. 26 23/14 /91 (n. 6322.1/2004)

Coerenze: dato oscurato, strada provinciale, stessa ditta proprietaria, salvi altri Notifica in corso con protocollo n. AP0143432 del 23/09/2004

- foglio 1 particella 286 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 1 , superficie 7930, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 6,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 28/09/2000 Pratica n. 56256 in atti dal 28/09/2000 (n. 3127.1/2000)

Coerenze: dato oscurato i, stada provinciale. stessa ditta proprietaria, salvi altri



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36.221,41 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:	€. 253.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.400,00
Data della valutazione:	29/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso quanto segue: il creditore ha proceduto a depositare il certificato e relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, nella quale sono correttamente indicati i dati catastali all'attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati per i vent'anni precedenti.

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 04/11/2003 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 71957 di repertorio, iscritta il 06/11/2003 ai nn. 9832/1998, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

ISCRIZIONE DEL 26/09/2023 R.P. 951 R.G. 855 RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
NOATIO FARINA REP. N. 71957 DEL 04/11/2003



ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2005 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 88412/9462 di repertorio, iscritta il 04/05/2005 ai nn. 3645/876, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/02/2008 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 102231/13015 di repertorio, iscritta il 08/02/2008 a Fermo ai nn. 1593/270, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 440.000,00.

Importo capitale: 220.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/10/2018 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 1215/818 di repertorio, iscritta il 16/10/2018 ai nn. 8086/1165, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione amministrativa/riscossione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2016 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 3025 di repertorio, trascritta il 09/12/2016 ai nn. 7855/5302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 23/03/2021 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 386 di repertorio, trascritta il 08/04/2021 ai nn. 2829/2184, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 06/11/2008 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno sez San Benedetto del Tronto ai nn. 204/2008 di repertorio, trascritta il 14/11/2008 ai nn. 10927/6908, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sequestro conservativo

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Da controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero contratti di affitto in essere, pertanto i terreni agricoli in oggetto, in considerazione della zona e delle attività circostanti, potrebbero rientrare nell'art. 7 legge 87/71 che ha esteso il diritto di prelazione agricola, previsto dal 1° comma dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, al coltivatore diretto di terreni confinanti, purchè il terreno oggetto della vendita non sia insediato da altri coltivatori diretti (nel qual caso prevale la prelazione dell'affittuario coltivatore diretto). Si tratta di una prelazione con effetti reali, dal momento che l'avente diritto alla prelazione può entro un anno dalla trascrizione della vendita, riscattare il fondo dall'acquirente o da ogni suo avente causa.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2003), con atto stipulato il 31/10/2003 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 71911 di repertorio, trascritto il 06/11/2003 ai nn. 9828/6394.

Il titolo è riferito solamente a Fg 1 Part 52 sub 4-5, Fg 1 Partt 228-286

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2003), con atto stipulato il 31/10/2003 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 71911 di repertorio, trascritto il 06/11/2003 ai nn. 9831/6397.

Il titolo è riferito solamente a Fg 1 Part 52 sub 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2003), con atto stipulato il 31/10/2003 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 71911 di repertorio, trascritto il 06/11/2003 ai nn. 9830/6396.

Il titolo è riferito solamente a Fg 1 Part 52 sub 2, Fg 1 Partt 343, 50, 77, 238, 239

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 31/10/2003), con atto stipulato il 31/10/2003 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 71911 di repertorio, trascritto il 06/11/2003 ai nn. 9829/6395.

Il titolo è riferito solamente a Fg 1 Part 54 e 129

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/33, in forza di denuncia di successione (dal 17/07/1958 fino al 31/10/2003), registrato il 26/01/1959 a Ripatransone (AP) ai nn. 146/6, trascritto il 26/01/1959 ai nn. 248.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 Particella 52 sub 4-5, Partt 228 e 286.

Successione legittima di *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/33, in forza di denuncia di successione (dal 02/11/1981 fino al 31/10/2003), registrato il 23/02/1982 a San Benedetto del Tronto ai nn. 22, trascritto il 19/06/1982 a Fermo ai nn. 2206.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 Particella 52 sub 4-5, Partt 228 e 286.

In virtù di successione testamentaria di dato oscurato, da testamento pubblico a rogito del notaio Guerrieri Paleotti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/1987 fino al 31/10/2003), con atto stipulato il 28/11/1987 a firma di Notaio Francesco Barmann ai nn. 9817 di repertorio, trascritto il 17/12/1987 ai nn. 5178.

Fg 1 Particelle 239

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/1987 fino al 31/10/2003), con atto stipulato il 28/11/1987 a firma di Notaio Francesco Barmann ai nn. 9817 di repertorio, trascritto il 17/12/1987 ai nn. 5178.

Fg 1 Particelle 54 e 129

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/08/1989 fino al 31/10/2003), con atto stipulato il 07/08/1989 a firma di Notaio Dante Flaiani ai nn. 11806 di repertorio, trascritto il 06/09/1989 ai nn. 3936.

Fg 1 Particelle 238



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/1998 fino al 31/10/2003), con atto stipulato il 15/10/1998 ai nn. 27 di repertorio, trascritto il 03/02/2001 ai nn. 5885.

Il titolo è riferito solamente a Fg 1 Part 52 sub 2, Fg 1 Partt 343, 50, 77.

Successione in morte di dato oscurato del 15/10/1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 22/33, in forza di atto di divisione (dal 11/03/2003 fino al 31/10/2003), con atto stipulato il 11/03/2003 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 65379 di repertorio, trascritto il 21/03/2003 ai nn. 1657.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 Particella 52 sub 4-5, Partt 228 e 286

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di pemuta (divisione immobiliare amichevole) (dal 11/03/2003 fino al 31/10/2003), con atto stipulato il 11/03/2003 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 65379 di repertorio, trascritto il 21/03/2003 ai nn. 1657.

Il titolo è riferito solamente a Fg 1 Part 52 sub 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di atto di pemuta (divisione immobiliare amichevole) (dal 11/03/2003 fino al 31/10/2003), con atto stipulato il 11/03/2003 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 65379 di repertorio, trascritto il 21/03/2003 ai nn. 1657.

Il titolo è riferito solamente a Fg 1 Part 52 sub 2, Fg 1 Partt 343, 50, 77

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 31/10/2003 fino al 31/10/2003), con atto stipulato il 31/10/2003 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 71911 di repertorio, trascritto il 06/11/2003 ai nn. 9829/6395.

Fg 1 Particelle 238 e 239

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 48/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN VECCHIO BORGO in località CONTRADA SAN MICHELE, presentata il 30/04/2004 con il n. 3526 di protocollo, rilasciata il 10/12/2004 con il n. 48/2004 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 Particella 52.

Non esiste un'inizio lavori e la pratica risulta ad oggi decaduta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Provinciale in data 07/11/2000 n. 177 e Consiglio Comunale in data 02/03/2012 n. 8, l'immobile ricade in zona Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 6 NTA. Area ricadente "COMPLESSO TURISTICO VILLAGGIO BORGO S. MICHELE" con Consiglio Comunale N. 71/2006

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

E' presente la sola planimetria catastale del subalterno 5 (rimessa) ma si puntualizza che il pessimo stato di conservazione dei locali comprese le aree limitrofe, ha impedito il suo rilievo topografico puntuale e di conseguenza l'individuazione di eventuali difformità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.L. 63/2013)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIPATRANSONE CONTRADA SAN MICHELE

AGGLOMERATO COLONICO DIROCCATO

DI CUI AL PUNTO A

agglomerato colonico diroccato a RIPATRANSONE Contrada San Michele, della superficie commerciale di **641,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Complesso rurale in totale abbandono e fatiscente denominato "Borgo San Michele" sito lungo la S.P. 142 Piane Santi - S. Michele, costituito da ruderi che originariamente comprendevano un fabbricato principale a destinazione residenziale e corpi accessori, ubicato in zona agricola priva di ogni servizio ed infrastruttura, distante sia dal centro del Comune di Ripatransone che dalle principali vie di comunicazione e centri cittadini limitrofi, ma ottimamente esposta e posizionata dal punto di vista paesaggistico.

Completano il Lotto alcuni appezzamenti di terreno agricolo confinanti aventi ottima esposizione e conformazione, facilmente lavorabili e coltivabili.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 52 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MICHELE, piano: T -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/10/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 71911 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6396.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 10/11/2003
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, dato oscurato, strada provinciale, salvi altri
- foglio 1 particella 52 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MICHELE , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/10/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 71911 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6397.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 10/11/2003



Coerenze: Stessa ditta proprietaria, dato oscurato, strada provinciale, salvi altri

- foglio 1 particella 52 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MICHELE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/10/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 71911 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6397.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 10/11/2003

Coerenze: Stessa ditta proprietaria, dato oscurato, strada provinciale, salvi altri

- foglio 1 particella 52 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MICHELE , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/10/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 71911 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6397.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 10/11/2003

Coerenze: Stessa ditta proprietaria, dato oscurato, strada provinciale, salvi altri

- foglio 1 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 180, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1990 (n. 184)

Coerenze: Stessa ditta proprietaria, dato oscurato, strada provinciale, salvi altri di stadio: CON LA CORTE NUM 128 DEL FOGLIO 1

- foglio 1 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 45, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/01/1984 in atti dal 11/04/1997 (n. 1.12/1984)

Coerenze: Stessa ditta proprietaria, dato oscurato, strada provinciale, salvi altri di stadio: RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO

- foglio 1 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 60, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 22/03/1991 (n. 8.2/1987)

Coerenze: Stessa ditta proprietaria

- foglio 1 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 15, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 22/03/1991 (n. 8.1/1987)

Coerenze: Stessa ditta proprietaria





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto, Grottammare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

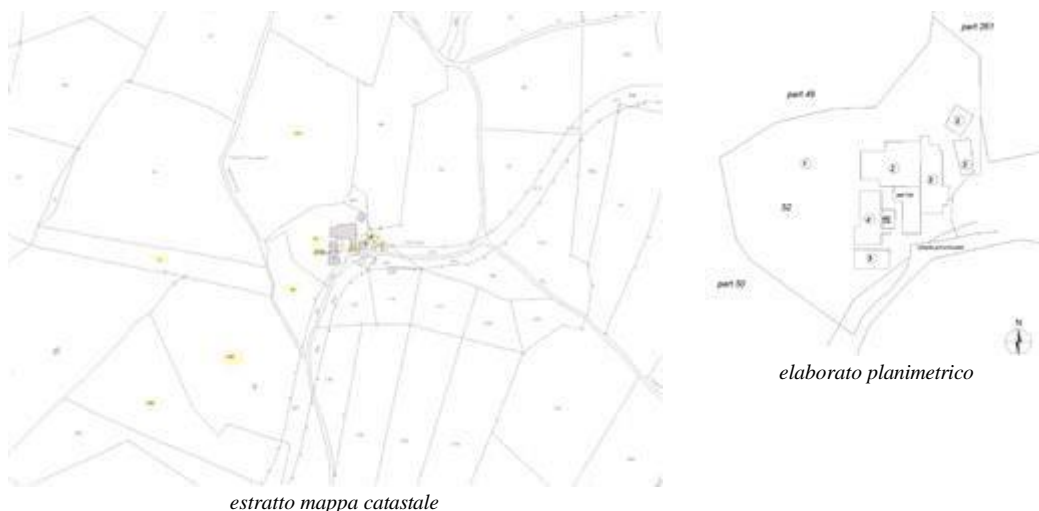


localizzazione maps



sovrapposizione catasto e mappa





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stato dei luoghi si presenta quasi totalmente inaccessibile ed i fabbricati, considerato il loro stato di rovina e di abbandono con alcune porzioni crollate, risultano inagibili pertanto, constatata l'impossibilità di accesso per motivi di sicurezza, si è valutata la loro consistenza planimetrica sulla base del progetto edilizio di risanamento conservativo presentato in data 2004. Per tale progetto di restauro e risanamento conservativo è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 48/2004 al quale non è stato dato seguito, tuttavia ai sensi dell'**art. 9 bis del DPR 380/2001** *"lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare"* e di conseguenza le superfici e le dimensioni dei fabbricati riportate nelle tavole di progetto, stato attuale, valgono ai fini della conformità plani-volumetrica degli stessi.

Gli edifici presentano principalmente struttura portante di muratura a sacco, solai spioventi di legno e manto di copertura con coppi, oltre delle porzioni più recenti realizzate in cemento o blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati aventi copertura piana.

L'intero complesso è costituito dai seguenti corpi:

CORPO A

Fabbricato diruto, originariamente con copertura a capanna di modeste dimensioni su tre livelli di cui uno seminterrato, costituito da tre piani collegati internamente da una scala avente destinazione cantina al piano seminterrato e residenziale i due piani soprastanti, occupa una superficie coperta pari a 31.48mq per ciascun piano.

CORPO B

Fabbricato a destinazione magazzino e locale ripostiglio, ad unico livello con copertura piana, occupante una superficie coperta di 41.86mq, rimaneggiato in epoca recente presenta infissi e paramenti esterni tinteggiati.

CORPO C

Fabbricato pericolante ad unico livello a destinazione magazzino/cantina caratterizzato da tre ampi vani oltre un ripostiglio, realizzato presumibilmente in tempi diversi in quanto una porzione risulta con copertura piana e due hanno copertura ad unico spiovente, il tutto sviluppa una superficie coperta pari a 97.38mq.

CORPO D

Fabbricato principale in rovina avente destinazione residenziale che si eleva su due piani oltre un terzo livello sottotetto che occupa la parte centrale dell'intero edificio.

Il primo livello, seminterrato, è destinato principalmente a cantine e stalle; il secondo livello il quale ha accessi multipli da scale esterne, ha destinazione residenziale; il terzo livello al quale si accede da una scala esterna ha destinazione sottotetto. Una porzione considerevole del corpo centrale risulta



crollata e priva della copertura e di mura perimetrali.

Nel complesso l'immobile sviluppa una superficie coperta pari a: primo livello (cantine e magazzini) 286.00mq, oltre porticati e locali accessori, secondo livello (residenziale) 308.00mq, terzo livello (sottotetto) 140.00mq.



CONSISTENZA:

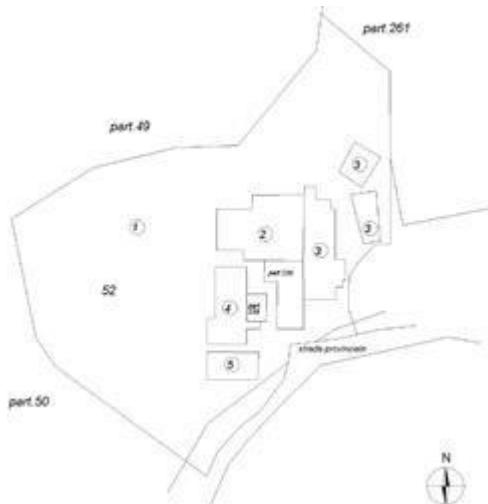
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

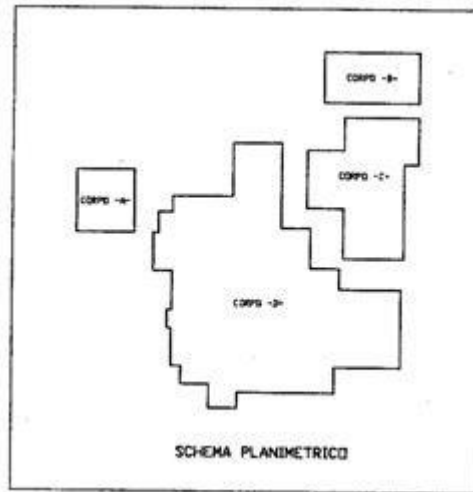
descrizione	consistenza		indice		commerciale
CORPO A - piano seminterrato	31,48	x	50 %	=	15,74
CORPO A - piani terra e primo	62,96	x	100 %	=	62,96
CORPO B	41,86	x	50 %	=	20,93
CORPO C	97,38	x	50 %	=	48,69
CORPO D - piano seminterrato	286,00	x	50 %	=	143,00



CORPO D - piano terra	308,00	x	100 %	=	308,00
CORPO D - piano sottotetto	140,00	x	30 %	=	42,00
CORPO D - porticati e accessori	34,00	x	0,25 %	=	0,09
Totale:	1.001,68				641,41



Elaborato planimetrico



Individuazione corpi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Property Tales Ascoli Piceno

Descrizione: casolare colonico completamente da ristrutturare con 35000mq di terreno

Indirizzo: Contrada Ciapelle Ripatransone

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 357,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agile Immobiliare

Descrizione: Fabbricato rurale con terreno

Indirizzo: Contrada Sant'Egidio ripatransone

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:



Prezzo: 95.000,00 pari a 475,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: ReCasa Immobiliare

Descrizione: Rustico completamente da ristrutturare a Ripatransone con terreno agricolo 32000 mq

Indirizzo: Contrada Acquarola Ripatransone

Superfici principali e secondarie: 380

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 315,79 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Re Casa Immobiliare

Descrizione: Rustico collabente a Ripatransone

Indirizzo: Contrada Acquarola Ripatransone

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

Note: Abitazioni civili normali - Porzione agricola del territorio - Anno 2023 - Semestre 2

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 425,00

Valore massimo: 550,00

Note: Abitazioni di 2° fascia - Porzione agricola del territorio - Anno 2023 - Semestre 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del pessimo stato conservativo, dell'impossibilità di totale accesso e rilievo accurato delle strutture, si ritiene quindi congruo **decurtare del 30%** il valore medio unitario a metro quadro, determinato sulla base delle quotazioni immobiliari degli annunci di vendita della zona paragonabili con gli immobili in oggetto, ottenendo: $382,33 \times 0,70 = 267,63$ €/mq arrotondato a 270,00 €/mq. Tale valore dovrà essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale, ricavata dallo sttao attuale del Permesso di costruire ed ottenere il Valore totale di mercato degli immobili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 641,40 x 270,00 = **173.178,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



arrotondamenti

-178,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 173.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 173.000,00**

BENI IN RIPATRANSONE CONTRADA SAN MICHELE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a RIPATRANSONE Contrada San Michele, della superficie commerciale di **35.580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamenti di terreni agricoli sulla strada provinciale 142 a Ripatransone, con annessi fabbricati ex rurali diruti.

Fondo agricolo di complessivi mq 35.580, con tare ed incolti nella media in ragione della dimensione, con comodo accesso dalla strada anche per mezzi agricoli, i terreni nel loro complesso sono esposti quasi totalmente ad ovest ed aventi una certa pendenza, è presente una parte boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 343 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 11900, reddito agrario 61,46 €, reddito dominicale 49,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 29/02/2008 Pratica n. AP0060780 in atti dal 29/02/2008 (n. 60780.1/2008)
Coerenze: dato oscurato, stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 1 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1980, reddito agrario 10,23 €, reddito dominicale 8,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 18/11/1998 (n. 1.1/1984)
Coerenze: dato oscurato, strada provinciale, stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 1 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 3510, reddito agrario 16,31 €, reddito dominicale 9,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dato oscurato, stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 1 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 10260, reddito agrario 55,64 €, reddito dominicale 42,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 23/09/2004 Pratica n. AP0142795 in atti dal 23/09/2004 MOD. 26 23/14 /91 (n. 6322.1/2004)
Coerenze: dato oscurato, strada provinciale, stessa ditta proprietaria, salvi altri
altri Notifica in corso con protocollo n. AP0143432 del 23/09/2004
- foglio 1 particella 286 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 1 , superficie 7930, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 6,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 28/09/2000 Pratica n. 56256 in atti dal 28/09/2000 (n. 3127.1/2000)
Coerenze: dato oscurato, strada provinciale. stessa ditta proprietaria, salvi altri





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto, Grottammare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



localizzazione maps

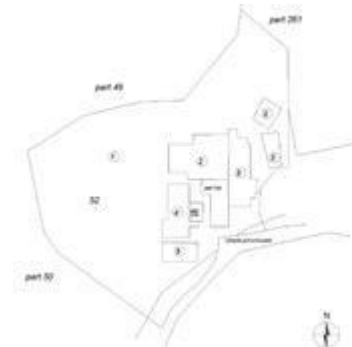




sovrapposizione catasto e mappa



estratto mappa catastale



elaborato planimetrico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo Foglio 1 Particella 228	10.260,00	x	100 %	=	10.260,00
Terreno agricolo Foglio 1 Particella 286	7.930,00	x	100 %	=	7.930,00
Terreno agricolo Foglio 1 Particella 343	11.900,00	x	100 %	=	11.900,00
Terreno agricolo Foglio 1 Particella 50	1.980,00	x	100 %	=	1.980,00
Terreno agricolo Foglio 1 Particella 77	3.510,00	x	100 %	=	3.510,00
Totale:	35.580,00				35.580,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agile

Descrizione: terreno agricolo con casa colonica da ristrutturare

Indirizzo: Contrada Santimero Ripatransone

Superfici principali e secondarie: 87000

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 2,24 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agile
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Contrada Santimero Ripatransone
Superfici principali e secondarie: 30000
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 3,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Alkadia
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Strada Provinciale 142 Ripatransone
Superfici principali e secondarie: 28000
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 2,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Di Leo Immobiliare
Descrizione: terreno agricolo con casolare da ristrutturare di 300mq
Indirizzo: Strada Provinciale 142 Ripatransone
Superfici principali e secondarie: 350300
Superfici accessorie:
Prezzo: 880.000,00 pari a 2,51 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 19.600,00

Note: Valore Agricolo (Euro/Ha) - Annualità 2012 - REGIONE AGRARIA N°: 5 Ripatransone - Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.80 del 30/05/2013 - SEMINATIVO ARBORATO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore degli appezzamenti di terreno viene determinato utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo, definendo quindi il più probabile valore di mercato tenendo conto della natura agricola del terreno prevista nello strumento urbanistico, dell'ubicazione del terreno e del mercato esistente nella zona per terreni aventi caratteristiche analoghe.

È stata considerata la superficie catastale dei terreni e è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato dei terreni di quella zona. Il valore unitario ha tenuto conto della tipologia, della morfologia, della collocazione del terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	35.580,00	x	2,25	=	80.055,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-55,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati.

per i terreni la valutazione è stata effettuata considerando la precisa localizzazione del suolo nell'ambito del tessuto tenendo in considerazione le caratteristiche posizionali d'intorno e quelle intrinseche degli stessi.

Viste le caratteristiche del bene pignorato ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, si procede alla formazione di un unico lotto comprendente i fabbricati rurali diruti e gli appezzamenti di terreno agricolo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Ripatransone, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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
A	agglomerato				
	colonico	641,40	0,00	173.000,00	173.000,00
	diroccato				



B	terreno agricolo	35.580,00	0,00	80.000,00	80.000,00
				253.000,00 €	253.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni non sono stati pignorati per quote.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

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: **€. 253.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 7.590,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 10,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 245.400,00**

data 29/04/2024

il tecnico incaricato
Ester Maria Rutili

