



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DI GENNARO FILOMENA

CUSTODE:

ANTOLINI BARBARA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Pierluca Trucchia

CF:TRCPLC64S27F496P

con studio in MONTEFANO (MC) Piazza Braccini, 2

telefono: 0733852905

fax: 0733852905

email: p.trucchia@tin.it

PEC: pierluca.trucchia1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato rurale principale in pessimo stato** a SAN SEVERINO MARCHE località Biagi 19/A, della superficie commerciale di **189,02** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vecchio fabbricato rurale da tempo disabitato, edificato in epoca remota, in pessimo stato di manutenzione privo di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.50 media. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 116 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Località Scaloni 19/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Area urbana sub. 12 stessa ditta e particella 229 del medesimo foglio.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

B **accessorio agricolo in pessimo stato** a SAN SEVERINO MARCHE località Biagi 19/A, della superficie commerciale di **23,64** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato accessorio in pessimo stato di manutenzione in parte inagibile e privo di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala esterna, ha un'altezza interna di 2.25. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 116 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Località Scaloni 19/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: area urbana sub. 12 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

C **Accessorio agricolo in buone condizioni** a SAN SEVERINO MARCHE località Biagi 19/A, della superficie commerciale di **203,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Accessorio agricolo in muratura di recente costruzione utilizzato come deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 7,00. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 116 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 213 mq, rendita 198,01 Euro, indirizzo catastale: località Scaloni 19/A, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: area urbana sub. 12 su tutti i lati stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

D area urbana di pertinenza per i fabbricati rurali a SAN SEVERINO MARCHE località Biagi 19/A, della superficie commerciale di **880,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area di pertinenza dei fabbricati rurali oggetto di stima e del fabbricato principale di civile abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 116 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 4385 mq, indirizzo catastale: località Biagi 19/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale, particelle 260,229, sub. 13 e 14 della particella 116.
- foglio 134 particella 116 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: località Biagi 19/a, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa ditta, sub.13 e sub. 7 della medesima particella 134

Il terreno presenta una forma regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.297,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.751,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.751,20
Data di conclusione della relazione:	14/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Piena proprietà di fabbricato rurale con accessori agricoli e corte.

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** annotata, stipulata il 13/05/2011 a firma di Notaio Sciapichetti Benedetto ai nn. 88965/22246 di repertorio, iscritta il 18/05/2011 a Agenzia Entrate di Macerata ai nn. 7548/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile distinto al foglio 134, particella 116 con i subalterni 3 e 6..

I suddetti immobili sono stati oggetto di trasferimento a seguito di Decreto Trasferimento del 14/06/2025 del Tribunale di Macerata Repertorio n. 1289 Trascrizione n. 8728.1/2025 a favore di [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/07/2021 a firma di Uff.Giud. Tribunale di Macerata ai nn. 2172 di repertorio, trascritta il 01/06/2021 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 13015/10190, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Immobile distinto al foglio 134, particella 116 con i subalterni 3 e 6..

I suddetti immobili sono stati oggetto di trasferimento a seguito di Decreto Trasferimento del 14/06/2025 del Tribunale di Macerata Repertorio n. 1289 Trascrizione n. 8728.1/2025 a favore di [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 10/04/2025 a firma di Uff.Giud. Tribunale di Macerata ai nn. 1077 di repertorio, trascritta il 30/04/2025 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 6571/4911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili urbani distinti al foglio 134, particella 116 sub. 8-9-10-12-14 ed immobili ai terreni distinti al foglio 134 con le particelle 144,172,175,258,260,81,82,89,90,91; al foglio 135 con le particelle 33,36,38,46,276,365,1104,1748,1750,1106; al foglio 146 con le particelle 62 e 63; al foglio 148 con le particelle 146,201,301.

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000.

In regime di separazione dei beni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

USR Pratica Mude 490.40.20/2020/USR/6005 N. **SCIA 29420/2021 integrazione sisma**, intestata a

*** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione danno eventi sismici.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato ex rurale sub. 9.

Lavori da realizzare

Licenza N. **Licenza Edilizia del 15/05/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione scala esterna.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato ex rurale sub. 9

Concessione Edilizia N. **Concessione del 18/06/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia Accessorio.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato ex rurale sub. 8.

Lavori non eseguiti

Concessione Edilizia N. **Concessione del 03/01/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione prefabbricato uso deposito.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato ex rurale sub. 10.

Dofforme a quanto autorizzato in quanto è stato realizzato un piano sottostrada, la struttura è stata realizzata con altezze superiori a quanto autorizzato e tamponata in muratura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 10/09/2009, l'immobile ricade in zona Agricola Normale EA VI. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 32 Zone Agricole E Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole forestali di pianura e montane. Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Si tratta di aree definibili di valore comune in cui sono presenti in maniera diffusa elementi della struttura botanica vegetazionale sottoposti a tutela integrale (querce isolate o in filari, siepi, vegetazione ripariale, boschi residui) zone EA, per le aree coltivate valgono le seguenti prescrizioni (Art.21 NTA del PTC): - nei terreni con pendenza dal 10 al 20% dovranno essere effettuate principalmente colture avvicendate con opportune regimazioni idriche e colture arboree di pregio (vite e olivo e arboricoltura da legno). - nei terreni con pendenze uguali o maggiori al 30%, soggetti a forte rischio di erosione, in relazione alla natura stessa del terreno e per corpi coltivati di rilevante estensione, dovranno essere attuate severe limitazioni

tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche conservative.

Art. 26.1 La rete delle connessioni interambientali principali (V1)

1. Il sub-sistema comprende le aree a tutela integrale immerse nella matrice agricola e forestale del territorio collinare e montano: si rinvencono sia le aree boscate che le aree di pertinenza dei corsi d'acqua principali e minori. In questi

ambiti prevale l'ecosistema naturale o tendente al naturale e pertanto in essi va perseguito necessariamente l'obiettivo di tutela, salvaguardia e recupero della biodiversità.

2. Non è permessa alcun tipo di trasformazione se non la realizzazione di una rete di parchi e aree verdi e attrezzature connesse, fatto salvo gli interventi consentiti dai piani sovraordinati che siano compatibili con i vincoli ambientali esistenti.

3. Al fine di contrastare il degrado del suolo e la perdita di fertilità in sostanza organica, in zona agricola dovrà essere favorita l'applicazione del codice di BUONA PRATICA AGRICOLA della Comunità Europea (Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 102 del 04/05/99).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato uso agricolo (sub. 10) è stato costruito in difformità rispetto a quanto autorizzato con la realizzazione del piano sottostrada, con una altezza superiore e tamponatura non prevista in alcuni lati.

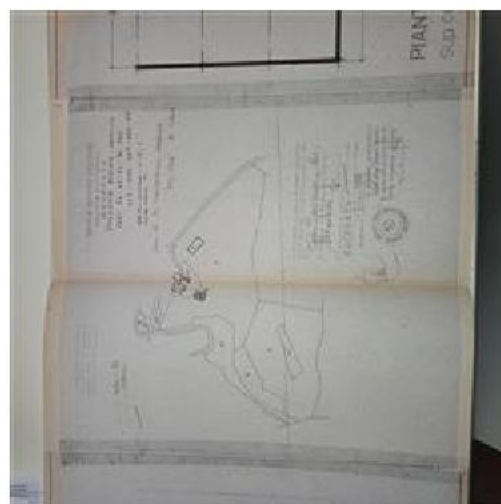
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

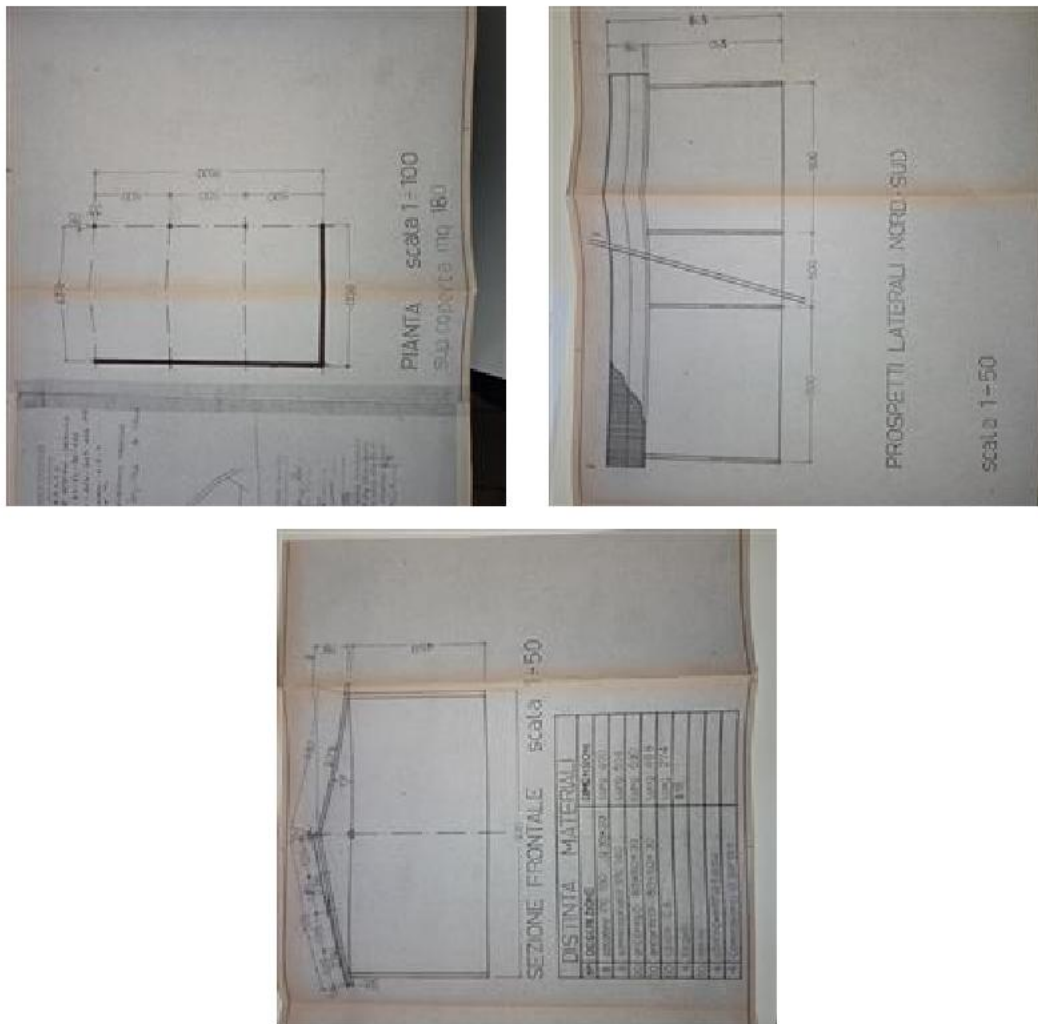
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Particella 116 sub. 10





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE LOCALITÀ BIAGI 19/A

FABBRICATO RURALE PRINCIPALE IN PESSIMO STATO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato rurale principale in pessimo stato a SAN SEVERINO MARCHE località Biagi 19/A, della superficie commerciale di **189,02** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO

OSCURATO ***)

Vecchio fabbricato rurale da tempo disabitato, edificato in epoca remota, in pessimo stato di manutenzione privo di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.50 media. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 116 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Località Scaloni 19/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Area urbana sub. 12 stessa ditta e particella 229 del medesimo foglio.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



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 Comune di San Severino Marche a pochi chilometri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

COLLEGAMENTI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

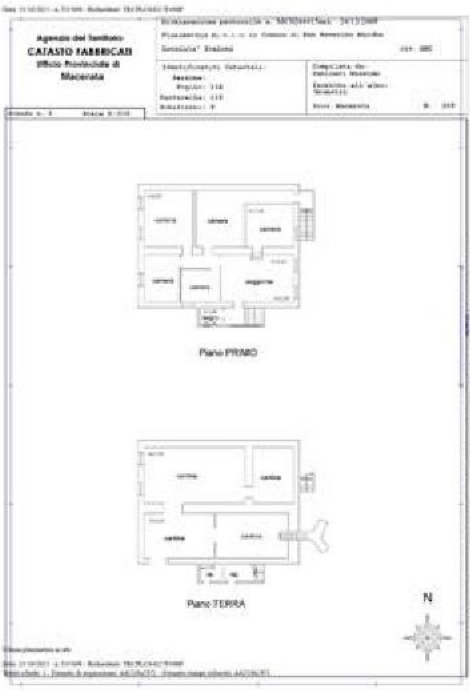
Trattasi di vecchio fabbricato rurale da tempo disabitato costituito da un piano terra utilizzato come cantina e locali di sgombero per una superficie di mq. 145,40 ed un piano primo con ingresso con scala esterna e con w.c., cucina, 5 stanze e disimpegno per la stessa superficie di mq. 145,40. Necessità di urgenti lavori di struttutturazione edilizia con rifacimento di tutte le opere di finitura





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
Abitazione	145,40	x	100 %	=	145,40
Cantine e locali di sgombero	145,40	x	30 %	=	43,62
Totale:	290,80				189,02



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/03/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 136/2021

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano con corte, costituita da appartamento di civile abitazione ai piani 1-2, con tre balconi e soffitta(non abitabile) al piano 2, della superficie commerciale di mq 139,76., 1

Indirizzo: Localita' Biagi, 19/A San Severino Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.775,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 122.285,76 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/10/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2015

Descrizione: BOX SINGOLO- S1, 4

Indirizzo: VIA FILIPPO TURATI, 13 Tolentino, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 165.710,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/03/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2015

Descrizione: Diritti di piena proprietà su Cascina in corso di ristrutturazione e terreno agricolo siti in San Severino Marche, Loc. Fontecupa-Biagi , 5

Indirizzo: loc. Fontecupa, Biagi San Severino Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 96.444,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 34.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 194.00 m
Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 27/03/2019
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 227,50 posto al primo piano di un edificio che sviluppa tre piani fuori terra, sito in Tolentino (MC) , 2
Indirizzo: viale Foro Boario, 51 Tolentino, MC
Superfici accessorie:
Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 190.525,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 194.00 m
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 27/03/2019
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2015
Descrizione: Appartamento di mq.187,05 sito in Tolentino (MC) posto al secondo piano di un edificio che sviluppa tre piani fuori terra , 3
Indirizzo: viale Foro Boario, 51 Tolentino, MC
Superfici accessorie:
Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 193.552,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 194.00 m
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 17/07/2024
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 111/2014
Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituito da appartamento di civile abitazione, in corso di costruzione, sito al piano 1° di un edificio di antica costruzione posta all'interno del cento storico., 1
Indirizzo: V.LO TORNABUONI 34 Macerata, MC
Superfici accessorie:
Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 38.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 294.00 m
 Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 04/03/2025
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 136/2021

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano con corte, costituita da appartamento di civile abitazione ai piani 1-2, con tre balconi e soffitta(non abitabile) al piano 2, della superficie commerciale di mq 139,76., 1

Indirizzo: Localita' Biagi, 19/A San Severino Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.775,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 122.285,76 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 51.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 0.00 m
 Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei valori desunti dalle pubblicazioni e del sopralluogo effettuato, cosiderando il pessimo stato di conservazione in cui versa l'immobile in oggetto e di tutti gli altri parametri intrinseci ed estrinseci si ritiene di poter attribuire il valore di € 300,00/mq quale più probabile valore unitario di mercato applicabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,02 x 300,00 = **56.706,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.706,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.706,00**

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE LOCALITÀ BIAGI 19/A
ACCESSORIO AGRICOLO IN PESSIMO STATO
 DI CUI AL PUNTO B

accessorio agricolo in pessimo stato a SAN SEVERINO MARCHE località Biagi 19/A, della superficie commerciale di **23,64** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato accessorio in pessimo stato di manutenzione in parte inagibile e privo di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala esterna, ha un'altezza interna di 2.25. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 116 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Località Scaloni 19/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: area urbana sub. 12 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



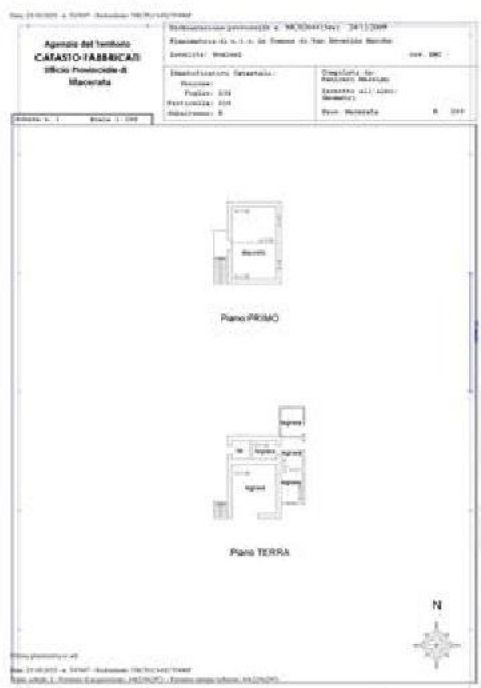
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Comune di San Severino Marche a pochi chilometri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

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
locali piano terra	48,00	x	30 %	=	14,40
locale piano primo	30,80	x	30 %	=	9,24
Totale:	78,80				23,64



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/03/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 136/2021

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano con corte, costituita da appartamento di civile abitazione ai piani 1-2, con tre balconi e soffitta (non abitabile) al piano 2, della superficie commerciale di mq 139,76., 1

Indirizzo: Località Biagi, 19/A San Severino Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.775,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 122.285,76 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 51.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/10/2018
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2015
Descrizione: BOX SINGOLO- S1, 4
Indirizzo: VIA FILIPPO TURATI, 13 Tolentino, MC
Superfici accessorie:
Prezzo: 68.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 165.710,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 194.00 m
Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 17/03/2021
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2015
Descrizione: Diritti di piena proprietà su Cascina in corso di ristrutturazione e terreno agricolo siti in San Severino Marche, Loc. Fontecupa-Biagi , 5
Indirizzo: loc. Fontecupa, Biagi San Severino Marche, MC
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 96.444,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 34.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 194.00 m
Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 27/03/2019
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 227,50 posto al primo piano di un edificio che sviluppa tre piani fuori terra, sito in Tolentino (MC) , 2
Indirizzo: viale Foro Boario, 51 Tolentino, MC
Superfici accessorie:
Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 190.525,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2015

Descrizione: Appartamento di mq.187,05 sito in Tolentino (MC) posto al secondo piano di un edificio che sviluppa tre piani fuori terra , 3

Indirizzo: viale Foro Boario, 51 Tolentino, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 193.552,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/07/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 111/2014

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituito da appartamento di civile abitazione, in corso di costruzione, sito al piano 1° di un edificio di antica costruzione posta all'interno del cento storico., 1

Indirizzo: V.LO TORNABUONI 34 Macerata, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 294.00 m

Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei valori desunti dalle pubblicazioni e del sopralluogo effettuato, cosiderando il pessimo stato di conservazione in cui versa l'immobile in oggetto e di tutti gli altri parametri intrinseci ed estrinseci si ritiene di poter attribuire il valore di € 180,00/mq quale più probabile valore unitario di mercato applicabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	23,64	x	180,00	=	4.255,20
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.255,20
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 4.255,20

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE LOCALITÀ BIAGI 19/A

ACCESSORIO AGRICOLO IN BUONE CONDIZIONI

DI CUI AL PUNTO C

Accessorio agricolo in buone condizioni a SAN SEVERINO MARCHE località Biagi 19/A, della superficie commerciale di **203,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Accessorio agricolo in muratura di recente costruzione utilizzato come deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 7,00. Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 116 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 213 mq, rendita 198,01 Euro, indirizzo catastale: località Scaloni 19/A, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: area urbana sub.12 su tutti i lati stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di San Severino Marche a pochi chilometri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

COLLEGAMENTI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale deposito al piano terra della superficie di mq. 190,00 con piccolo locale al piano seminterrato utilizzato quale cantina e pollaio.

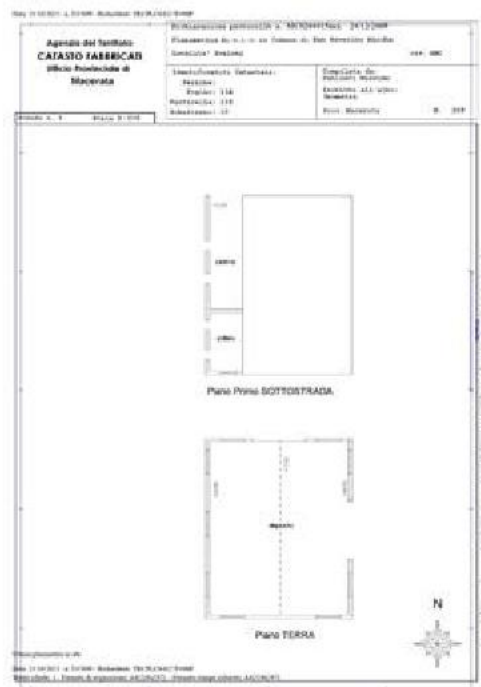


CONSISTENZA:

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
Locale di deposito	190,00	x	100 %	=	190,00
Accessorio al piano sottostrada	46,40	x	30 %	=	13,92
Totale:	236,40				203,92



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/03/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 136/2021

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano con corte, costituita da appartamento di civile abitazione ai piani 1-2, con tre balconi e soffitta (non abitabile) al piano 2, della superficie commerciale di mq 139,76., 1

Indirizzo: Località Biagi, 19/A San Severino Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.775,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 122.285,76 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/10/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2015

Descrizione: BOX SINGOLO- S1, 4

Indirizzo: VIA FILIPPO TURATI, 13 Tolentino, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 165.710,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/03/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2015

Descrizione: Diritti di piena proprietà su Cascina in corso di ristrutturazione e terreno agricolo siti in San Severino Marche, Loc. Fontecupa-Biagi , 5

Indirizzo: loc. Fontecupa, Biagi San Severino Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 96.444,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 227,50 posto al primo piano di un edificio che sviluppa tre piani fuori terra, sito in Tolentino (MC) , 2

Indirizzo: viale Foro Boario, 51 Tolentino, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 190.525,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2015

Descrizione: Appartamento di mq.187,05 sito in Tolentino (MC) posto al secondo piano di un edificio

che sviluppa tre piani fuori terra , 3

Indirizzo: viale Foro Boario, 51 Tolentino, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 193.552,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/07/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 111/2014

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituito da appartamento di civile abitazione, in corso di costruzione, sito al piano 1° di un edificio di antica costruzione posta all'interno del cento storico., 1

Indirizzo: V.LO TORNABUONI 34 Macerata, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 294.00 m

Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei valori desunti dalle pubblicazioni e del sopralluogo effettuato, considerando lo stato di conservazione in cui versa l'immobile in oggetto e di tutti gli altri parametri intrinseci ed estrinseci si ritiene di poter attribuire il valore di € 350,00/mq quale più probabile valore unitario di mercato applicabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	203,92	x	350,00	=	71.372,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 71.372,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 71.372,00
---	--------------------

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE LOCALITÀ BIAGI 19/A

AREA URBANA DI PERTINENZA PER I FABBRICATI RURALI

DI CUI AL PUNTO D

area urbana di pertinenza per i fabbricati rurali a SAN SEVERINO MARCHE località Biagi 19/A, della superficie commerciale di **880,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area di pertinenza dei fabbricati rurali oggetto di stima e del fabbricato principale di civile abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 116 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 4385 mq, indirizzo catastale: località Biagi 19/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale, particelle 260,229, sub. 13 e 14 della particella 116.
- foglio 134 particella 116 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: località Biagi 19/a, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa ditta, sub.13 e sub. 7 della medesima particella 134

Il terreno presenta una forma regolare





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 Comune di San Severino Marche a pochi chilometri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

COLLEGAMENTI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

pessimo

qualità dei servizi:

nella media

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
Area urbana di pertinenza (sub. 12 e sub. 14)	4.403,00	x	20 %	=	880,60
Totale:	4.403,00				880,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei valori desunti dalle pubblicazioni e del sopralluogo effettuato, considerando lo stato di conservazione in cui versa l'immobile in oggetto e di tutti gli altri parametri intrinseci ed estrinseci si ritiene di poter attribuire il valore di € 30,00/mq quale più probabile valore unitario di mercato applicabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	880,60	x	30,00	=	26.418,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 26.418,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 26.418,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche

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	Fabbricato rurale principale in pessimo stato	189,02	0,00	56.706,00	56.706,00
B	accessorio agricolo in pessimo stato	23,64	0,00	4.255,20	4.255,20
C	Accessorio agricolo in buone condizioni	203,92	0,00	71.372,00	71.372,00
D	area urbana di pertinenza per i fabbricati rurali	880,60	0,00	26.418,00	26.418,00
				158.751,20 €	158.751,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.751,20**

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: **€. 155.751,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN SEVERINO MARCHE località Biagi scn, della superficie commerciale di **9.470,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Frustoli di terreno in parte coltivati.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 05, superficie 210, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada e fosso comunale, particelle 82 e 63.
- foglio 134 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 02 , superficie 250, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso comunale, particelle 81 e 63.
- foglio 134 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 02, superficie 190, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada e fosso comunale, particelle 90 e 144.
- foglio 134 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 02, superficie 730, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso comunale, particelle 91 e 144.
- foglio 134 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 05, superficie 2980, reddito agrario 10,77 €, reddito dominicale 6,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso comunale, particelle 90,144,221.
- foglio 134 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 04, superficie 870, reddito agrario 3,59 €, reddito dominicale 2,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale, particelle 89,91,217.
- foglio 134 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. 02, superficie 195, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada e fosso comunale, particelle 173,175,260,258.
- foglio 134 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 04, superficie 55, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 172,228,260.
- foglio 134 particella 258 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 05, superficie 890, reddito agrario 3,22 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso comunale, particelle 172,260,257.
- foglio 134 particella 260 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 05, superficie 3100, reddito agrario 11,21 €, reddito dominicale 7,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 172,175,228,116,259,258.

Il terreno presenta una forma disomogenea, un'orografia collinare, una tessitura prevalente terreno di medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: normale, sono

state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.470,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.364,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.364,00
Data di conclusione della relazione:	14/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** annotata, stipulata il 13/05/2011 a firma di Notaio Sciapichetti Benedetto ai nn. 88965/22246 di repertorio, iscritta il 18/05/2011 a Agenzia Entrate di Macerata ai nn. 7548/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile distinto al foglio 134, particella 116 con i subalterni 3 e 6..

I suddetti immobili sono stati oggetto di trasferimento a seguito di Decreto Trasferimento del

14/06/2025 del Tribunale di Macerata Repertorio n. 1289 Trascrizione n. 8728.1/2025 a favore di

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/07/2021 a firma di Uff.Giud. Tribunale di Macerata ai nn. 2172 di repertorio, trascritta il 01/06/2021 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 13015/10190, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Immobile distinto al foglio 134, particella 116 con i subalterni 3 e 6..

I suddetti immobili sono stati oggetto di trasferimento a seguito di Decreto Trasferimento del 14/06/2025 del Tribunale di Macerata Repertorio n. 1289 Trascrizione n. 8728.1/2025 a favore di

pignoramento, stipulata il 10/04/2025 a firma di Uff.Giud. Tribunale di Macerata ai nn. 1077 di repertorio, trascritta il 30/04/2025 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 6571/4911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili urbani distinti al foglio 134, particella 116 sub. 8-9-10-12-14 ed immobili ai terreni distinti al foglio 134 con le particelle 144,172,175,258,260,81,82,89,90,91; al foglio 135 con le particelle 33,36,38,46,276,365,1104,1748,1750,1106; al foglio 146 con le particelle 62 e 63; al foglio 148 con le particelle 146,201,301.

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000.

In regime di seperazione dei beni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 10/09/2009, l'immobile ricade in zona Agricola Normale EA V1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 32 Zone Agricole E Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole forestali di pianura e montane. Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Si tratta di aree definibili di valore comune in cui sono presenti in maniera diffusa elementi della struttura botanica vegetazionale sottoposti a tutela integrale (querce isolate o in filari, siepi, vegetazione ripariale, boschi residui) zone EA, per le aree coltivate valgono le seguenti prescrizioni (Art.21 NTA del PTC): - nei terreni con pendenza dal 10 al 20% dovranno essere effettuate principalmente colture avvicendate con opportune regimazioni idriche e colture arboree di pregio (vite e olivo e arboricoltura da legno). - nei terreni con pendenze uguali o maggiori al 30%, soggetti a forte rischio di erosione, in relazione alla natura stessa del terreno e per corpi coltivati di rilevante estensione, dovranno essere attuate severe limitazioni

tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche conservative.

Art. 26.1 La rete delle connessioni interambientali principali (V1)

1. Il sub-sistema comprende le aree a tutela integrale immerse nella matrice agricola e forestale del territorio collinare e montano: si rinvengono sia le aree boscate che le aree di pertinenza dei corsi d'acqua principali e minori. In questi

ambiti prevale l'ecosistema naturale o tendente al naturale e pertanto in essi va perseguito necessariamente l'obiettivo di tutela, salvaguardia e recupero della biodiversità.

2. Non è permessa alcun tipo di trasformazione se non la realizzazione di una rete di parchi e aree verdi e attrezzature connesse, fatto salvo gli interventi consentiti dai piani sovraordinati che siano compatibili con i vincoli ambientali esistenti.

3. Al fine di contrastare il degrado del suolo e la perdita di fertilità in sostanza organica, in zona agricola dovrà essere favorita l'applicazione del codice di BUONA PRATICA AGRICOLA della Comunità Europea (Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 102 del 04/05/99).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE LOCALITÀ BIAGI SCN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN SEVERINO MARCHE località Biagi scn, della superficie commerciale di **9.470,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Frustoli di terreno in parte coltivati.

Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 05, superficie 210, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada e fosso comunale, particelle 82 e 63.
- foglio 134 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 02 , superficie 250, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso comunale, particelle 81 e 63.
- foglio 134 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 02, superficie 190, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada e fosso comunale, particelle 90 e 144.
- foglio 134 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 02, superficie 730, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso comunale, particelle 91 e 144.
- foglio 134 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 05, superficie 2980, reddito agrario 10,77 €, reddito dominicale 6,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso comunale, particelle 90,144,221.
- foglio 134 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 04, superficie 870, reddito agrario 3,59 €, reddito dominicale 2,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale, particelle 89,91,217.
- foglio 134 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. 02, superficie 195, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada e fosso comunale, particelle 173,175,260,258.
- foglio 134 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 04, superficie 55, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 172,228,260.
- foglio 134 particella 258 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 05, superficie 890, reddito agrario 3,22 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fosso comunale, particelle 172,260,257.
- foglio 134 particella 260 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 05, superficie 3100, reddito agrario 11,21 €, reddito dominicale 7,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 172,175,228,116,259,258.

Il terreno presenta una forma disomogenea, un'orografia collinare, una tessitura prevalente terreno di medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: normale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:



luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Frustoli di terreno agricolo	9.470,00	x	100 %	=	9.470,00
Totale:	9.470,00				9.470,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei valori desunti dalle offerte di vendita della zona e del sopralluogo effettuato, considerando lo stato di conservazione e di tutti gli altri parametri intrinseci ed estrinseci si ritiene di poter attribuire il valore di € 12.000/ha pari a 1,20/mq quale più probabile valore unitario di mercato applicabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.470,00 x 1,20 = **11.364,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.364,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.364,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata,

conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche

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	terreno agricolo	9.470,00	0,00	11.364,00	11.364,00
				11.364,00 €	11.364,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.364,00**

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: **€. 11.364,00**