

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.ssa Lucia Rocchi

OGGETTO:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 105/2016, DOBANK SPA
(MANDATARIA DI FINO 2 SICURITISATION), CONTRO
[REDACTED] E [REDACTED], PER IMMOBILI
SITI IN COMUNE DI S. ELPIDIO A MARE E MONTERUB-
BIANO.**

Torre S. Patrizio lì, 10.01.2022.

IL TECNICO

Ing. Ciccale' Francesco
Ciccale' Francesco

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



Ad evasione dell'incarico ricevuto da codesto Tribunale Civile per mezzo della Dr.ssa. Lucia Rocchi, il Tecnico incaricato risponde ai quesiti postigli dal Giudice dell'Esecuzione.

1. Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del Codice Civile sotto forma di certificazione notarile sostitutiva fino ad atto di acquisto ultraventennale.
2. Verificata la rispondenza dei dati catastali presenti nella certificazione notarile sostitutiva, correttamente indicati.
3. Si allega il certificato di matrimonio degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], rilasciato dal Comune di Fermo.

Provveda l'esperto:

Quesito n° 1:

all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono siti in tre Comuni distinti: S. Elpidio a Mare, Santa Vittoria in Matenano e Monterubbiano.

I beni individuati sul Foglio di mappa n°33 sono stati già venduti con decreto di trasferimento immobiliare a seguito di istanza di vendita senza incanto per Es. Imm. 7/2017 R.G.E.I. del 23/07/2020. Trattasi di:

Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di S. Elpidio a Mare, Strada Cura Mostrapiedi costituito da fondo agricolo e fabbricati organizzati in cento aziendale, precedentemente di proprietà del sig. [REDACTED], distinti al Catasto Terreni del Comune suddetto, al **F. 33, con le particelle n° 23-24 porz. AA, 24 porz. AB e 211**, con Fabbricati distinti al F.33, part. 210 sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 8 siti nel Comune di S. Elpidio a Mare, Strada Cura Mostrapiedi anche essi precedentemente di proprietà del sig. [REDACTED] (si allega copia dell'atto di trasferimento immobiliare).

Per quanto riguarda gli immobili siti in Comune di S. Vittoria in Matenano, Contrada Monte Radaldo, tutte le formalità (ipoteche) inerenti le proprietà [REDACTED] e [REDACTED] acquistate in seguito ad Atto di vendita con patto di riservato dominio del 19.11.1999, sono state cancellate in seguito a richiesta della Società venditrice di annullamento del Contratto di vendita e successiva richiesta di cancellazione delle suddette (si allegano le cancellazioni delle ipoteche insieme agli altri dati ipotecari).

Restano dunque da esaminare le restanti residue proprietà:

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescocicale1@gmail.com



1. **Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di S. Elpidio a Mare, costituito da fondo agricolo di proprietà del sig. [REDACTED], distinti al Catasto Terreni del Comune suddetto, al F. 50, con le particelle n° 357, 359, 362 e 363 confinante con [REDACTED], strada provinciale Mezzina, strada provinciale Elpidiense, Strada Vicinale Palombara, [REDACTED] e [REDACTED], salvo altri con presente ivi accessorio agricolo e pesa.**
2. **Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di S. Elpidio a Mare, costituito da fondo agricolo di proprietà del sig. [REDACTED], distinti al Catasto Terreni del Comune suddetto, al F. 67, con le particelle n°5, 6, 7, 37, 38, 39, 40, 129, 134, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, confinante con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e torrente Ete Morto salvo altri.**
3. **Appezamento di terreno agricolo con fabbricato ed accessori, sito in Comune di Monterubbiano, Contrada Chiesanuova, distinto in Catasto Terreni F. 3, particelle n° 17, 18 19, 21, 22, 95, 96, della superficie di Ha 5.21.30 e al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al F. 3 particelle 246 sub 2 e 246 sub 3 di proprietà del sig. [REDACTED], confinante con fosso Levandera, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], salvo altri.**

Non occorrerà procedere ad alcun tipo di frazionamento.

Quesito n°2: ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

a. **Terreni, siti nel Comune di S. Elpidio a Mare,** di proprietà sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per l'intero, **distinti al Catasto dei Terreni del Comune suddetto, al F. 50, con le particelle n° 357, 359, 362 e 363.** Il terreno è recintato su due lati dove insistono un capannone con terreno incolto che funge da corte oggetto di Concessione Edilizia prot. n.21279 del 07.06.1999 pratica n. 55/99 rilasciata a [REDACTED] per la realizzazione di Accessorio Agricolo a carattere provvisorio posto sulla particella 357-359 e di SCIA prot. n° 18927 del 08.08.2012 per recinzione della particella 357-359 e dell'accessorio agricolo in essa contenuto e precedentemente autorizzato (07/06/1999) e per installazione all'interno di essa di una nuova pesa a ponte per autocarri. Superficie complessiva Ha. 0.63.50, R.D. 31,15 e R.A. 39,35.

Destinazione urbanistica

Fig.50 P.lle 357porzione-359 porzione: ZTI – Tessuto prevalentemente artigianale e industriale con uso legato all'attività di contoterzista agricolo (art. 37 N.T.A.).



Fg.50 P.lle 357 piccola porzione-359piccola porzione-362-363: T.A. – Tessuto agricolo (art.58 N.T.A.).

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

Le particelle 359porzione-362-363porzione ricadono nella fascia di rispetto stradale (art.31 N.T.A.); le particelle 359porzione-362-363 ricadono nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.48 N.T.A.); le particelle 362 porzione-363 porzione ricadono nel perimetro dei beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi del D.Lvo 42/2004 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.57 N.T.A.); le particelle 362 porzione-363 porzione ricadono nell'ambito di tutela della risorsa idrica (art.55 N.T.A.); le particelle 359 porzione-362-363 ricadono nell'ambito di tutela orientate del centro storico (art.46c N.T.A.).

Il casello autostradale di Civitanova Marche si trova a 11 km cioè a circa 12 min. con l'auto.

La zona è caratterizzata da urbanizzazione a bassa densità abitativa.

La stazione ferroviaria di Civitanova Marche si trova a 14 km cioè a circa 19 min. con l'auto.

b. Terreni, siti nel Comune di S. ELPIDIO A MARE, di proprietà sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per l'intero, distinti al Catasto dei Terreni del Comune sud- detto, al F. 67, con le particelle n° 5, 6, 7, 37, 38, 39, 40, 129, 134, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442. Il terreno ha conformazione collinare e si estende dalla strada comunale fino al torrente Ete Morto. Tra le particelle del terreno agricolo di proprietà [REDACTED], sulla part. 43 è edificato un fabbrica- to con la sua corte che non è di proprietà [REDACTED].

Destinazione urbanistica

Fg.67 P.lle 5-6-7-37-129-134-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-37-38-39-40: T.A. – Tessuto agricolo (art.58 N.T.A.).

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

Le particelle 5 porzione- 6 porzione – 7 porzione – 129 porzione – 37 – 38 – 40 – 134 – 429 – 430 – 431 porzio- ne – 432 - 433 porzione - 434 porzione – 435 porzione – 436 – 437 – 438 – 439 – 440 – 441 - 442 ricadono nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.48 N.T.A.); le particelle 5porzione-6porzione-7porzione ricadono nell'ambito di tutela dei versanti (art.50 N.T.A.); le particelle 5 porzione – 6 porzione- 129 porzione – 37 – 38 – 40 – 134 – 429 – 430 porzione – 431 porzione -432 – 433 porzione – 435 porzione – 436 porzione - 437porzione – 438 – 439 – 440 – 441 - 442 ricadono nel perimetro dei beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi del D.Lvo 42/2004 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.57 N.T.A.); le particelle 5 porzione – 6 – 7 - 129 ricadono

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescocicale1@gmail.com



nell'ambito di tutela orientate del centro storico (art.46c N.T.A.); le particelle 5 porzione - 6 porzione -37 - 38 - 40 - 129 porzione - 134 - 429 - 430 - 431 - 432 - 433 - 434 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439 - 440 - 441 - 442 ricadono nell'ambito di tutela della risorsa idrica (art.55 N.T.A.).

Il casello autostradale di Civitanova Marche si trova a 11 km cioè a circa 12 min. con l'auto.

La zona è caratterizzata da urbanizzazione a bassa densità abitativa.

La stazione ferroviaria di Civitanova Marche si trova a 14 km cioè a circa 19 min. con l'auto.

c. **Appezzamento di terreno agricolo con sovrastante fabbricato ed accessori, sito in Comune di Monterubbiano, Contrada Chiesanuova, distinto in Catasto Terreni F. 3, particelle n° 17, 18 19, 21, 22, 95, 96, della superficie di Ha 5.21.30 R.D. € 158,25, R.A. € 232,19 e al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al F. 3 particelle 246 sub 2, cat. A/2 classe 2, 5,5 vani, rendita € 176,11, Contrada Chiesanuova SNC, P.T. e 246 sub 3 cat. A/2 classe 3, 6 vani, rendita € 226,21, Contrada Chiesanuova n° 23 di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per l'intero in regime di separazione dei beni. Il terreno ha conformazione collinare comprendendo anche la part. 246 ove è edificato il fabbricato con la sua corte e gli accessori per metri quadrati 1.320 tra area scoperta ed area coperta. La proprietà è collocata, in base al PRG in zona urbana "Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico ambientale" di cui all'Art. 42 NTA del PRG con le seguenti prescrizioni:**

art.22 ad oggetto: "ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua" (porzione dell'area);

art.24 ad oggetto: "ambiti di tutela dei versanti" (porzione dell'area);

art.28 ad oggetto: "area di presumibile interesse archeologico" (porzione dell'area);

art.42 ad oggetto: "aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico ambientale";

art.43 ad oggetto: "patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole";

art.44 ad oggetto: "nuove costruzioni nelle aree agricole".

PRESCRIZIONI VARIE:

L'area di cui al presente certificato è soggetta inoltre alle seguenti disposizioni:

- + Prescrizioni di cui al capo IV del D.P.R. 380/2001 e smi ad oggetto "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche", ricadendo all'interno di questo Comune dichiarato zona sismica.
- + Prescrizioni di cui alla legge regionale 03/03/1990 n.13 ad oggetto: "Norme per il Territorio Agricolo", ricadendo in zona agricola; per tale zona agricola è altresì previsto quanto stabilito con deliberazione consiliare



n.18 del 07/08/2003 ad oggetto “Approvazione elenco degli edifici in zona agricola che rivestono valore storico architettonico comma 2 art.15 Legge Regionale 13/90”.

Prescrizioni pertinenti di cui al vigente Regolamento Edilizio Comunale e successive varianti approvate.

+ Prescrizioni pertinenti di cui al vigente Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale e successive varianti approvate.

+Prescrizioni pertinenti di cui al Piano di classificazione acustica e al Regolamento acustico comunale, approvati con deliberazione consiliare n.4 del 11/01/2008.

+Prescrizioni pertinenti di cui al Regolamento Comunale Impianti Radioelettrici (disciplina di cui ai commi 1 e 2 dell'art.6 della L.R. n.12/2017), approvato con deliberazione consiliare n.10 del 28/03/2019.

+Prescrizioni pertinenti di cui al Piano Territoriale di Coordinamento vigente.

+Prescrizioni pertinenti di cui al Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) vigente e successive varianti approvate. In merito, si segnala che porzione del terreno di che trattasi è interessato da un'area a rischio frana di tipo R1-P1.

+Prescrizioni di cui al Codice della Strada ed al relativo Regolamento di Attuazione nonché in base alle fasce di rispetto stradali ed alla normativa relativa.

Il casello autostradale di Porto San Giorgio si trova a 11,8 km cioè a circa 13 min. con l'auto.

La stazione ferroviaria di Porto San Giorgio si trova a 14,2 km cioè a circa 18 min. con l'auto.

Per quanto riguarda il D.P.R. 633/1972 art.10, il fabbricato sito in Comune di Monterubbiano distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al F.3 p.lle 246 sub 2 e 246 sub 3 con relativa corte (246 sub 1 bene comune non censibile) non risulta essere soggetto ad IVA in caso di vendita, essendo trascorsi più di 5 anni dal momento della sua realizzazione o ristrutturazione ed essendo stato regolarmente acquistato nel 2013 dal Sig. [REDACTED] con Atto di Compravendita del 31/12/2013 redatto dal Notaio Francesco Ciuccarelli rep. N.35735 raccolta n.13668 che si allega.

Quesito n°3: indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

L'immobile sito in Monterubbiano è stato costruito antecedentemente all'anno 1967, come dichiarato anche nell'atto di compravendita del 31/12/2013 tra [REDACTED] e [REDACTED] mentre non è stata reperita alcuna documentazione di carattere urbanistico sul fabbricato che si presume costruito nella prima metà del secolo scorso, tranne Concessione in sanatoria relativa ad accessorio agricolo posto al piano terra esternamente al fabbricato ed avente regolare Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata con prot. N6793 del 22.12.1998 e con accessorio regolarmente accatastato insieme al piano terra del fabbricato con particella distinta al Catasto Urbano del Comune suddetto al Foglio di mappa n. 3 con la particella 246 sub. 2, mentre il piano primo ed il sottotetto sono accatastati con la particella 246 sub.3. La corte, quale bene comune non censibile, annessa al fabbricato ove è edificato lo stesso e gli accessori, ha area complessiva di metri quadrati 1.320, tra area scoperta ed area coperta, ed è distinta con la particella 246 sub. 1.



Quesito n°4: accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi si specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive si effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Gli estremi delle licenze edilizie e concessioni edilizie per l'edificio sito a Monterubbiano Contrada Chiesanuova n. 23 sono i seguenti:

- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 6793 del 22/12/1998, pratica n. 183/47/1986, presentata in data 29/03/1986 relativa ad accessorio agricolo insistente sulla particella 246 (ex particella 20) del Foglio 3 di Monterubbiano;

Come da foto allegate, risultano difformità rispetto ai progetti depositati in sanatoria e pertanto occorrerà valutare se per le parti di capanne posticce esistenti, poste sulla particella 246 del Foglio 3 occorre predisporre la demolizione delle stesse in quanto non più utilizzate né rilevanti per il buon utilizzo del fabbricato nel suo complesso.

- **Nel Comune di S. Elpidio a Mare** con accesso agli Atti ho reperito Concessione Edilizia n.55/99 del 07/06/1999 per la realizzazione di accessorio agricolo a carattere provvisorio posto sulla particella 357 del Foglio 50 di S. Elpidio a Mare, per ricovero attrezzi e mezzi agricoli nonché deposito prodotti agricoli con pratica S.C.I.A. prot. n° 18927 del 08.08.2012 per recinzione della particella 357-359 e dell'accessorio agricolo in essa contenuto e precedentemente autorizzato (07/06/1999) e per installazione all'interno di essa di una nuova pesa a ponte.

Quesito n°5: allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Si producono due certificati di destinazione urbanistica uno per i terreni di Monterubbiano e uno per terreni siti a Sant'Elpidio a Mare.



Quesito n°6: identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

Per quanto riguarda l'immobile sito a Monterubbiano i dati catastali coincidono con quelli dell'atto di pignoramento, pertanto non risultano necessarie variazioni al in relazione alla legge n. 1249/39, in quanto che la planimetria depositata al Catasto Urbano corrisponde con lo stato dei luoghi, anche se occorrerà predisporre la demolizione delle capanne postiche in lamiera poste sulla particella 246 e 18 del F.3. Per quanto riguarda le proprietà site in S. Elpidio a Mare vi è corrispondenza fra le strutture presenti sul posto e le strutture a carattere provvisorio presenti sul Foglio 50. Esse, avendo carattere provvisorio non sono mai state accatastate presso il Catasto Urbano del Comune suddetto.

Quesito n°7: appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Tutti gli immobili Monterubbiano e S. Elpidio a Mare non sono oggetto di divisione ai fini della loro vendita all'asta ed inoltre lo stesso proprietario [REDACTED] alla data dell'atto di pignoramento era già intestatario sia dei terreni che dei fabbricati sopra elencati.



Quesito n°8: verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

IMMOBILI SITI IN COMUNE DI S. ELPIDIO A MARE

Nel ventennio antecedente il pignoramento del 05/08/2016 i beni indicati nel quesito n° 2 lettera a) appartenevano al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/3 (un terzo) ciascuno giusta atto a rogito del Notaio Luciano Varriale in data 30.07.1998, repertorio n.50461, trascritto ai RR.II. di Fermo in data 08.01.1997 al n.160 r.p.; in virtù di atto di compravendita a rogito dal notaio Luciano Varriale in data 30.07.1998, repertorio numero 50461, trascritto a Fermo in data 07.08.1998 al numero 3532 r.p. e al numero 3534, detti beni sono pervenuti al signor [REDACTED].

Nel ventennio antecedente il pignoramento del 05/08/2016 i beni indicati nel quesito n° 2 lettera b) appartenevano al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/3 (un terzo) ciascuno giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Luciano Varriale in data 30.12.1996, repertorio n. 45593, trascritto ai RR.II. di Fermo in data 08.01.1997 al n.160 r.p.; in virtù di due permutate a rogito dal notaio Luciano Varriale in data 30.07.1998, repertorio numero 50461, trascritto a Fermo in data 07.08.1998 al numero 3532 r.p. e al numero 3534 r.p., detti beni sono pervenuti al signor [REDACTED].

IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTERUBBIANO

Nel ventennio antecedente il pignoramento del 05/08/2016 i beni indicati nel quesito n° 2 lettera c) appartenevano alla signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in virtù di atti a rogito notaio Mario Danielli redatti in data 02.12.1995, repertorio numero 59793/14945, registrato a Fermo in data 19.12. 1995 al n.1430 e trascritto ai RR.II. di Fermo in data 14.12.1995 al n.5235 r.p. ed in data 09.07.1996 repertorio numero 60781/15208, registrato a Fermo in data 24.07.1996 al numero



ro 1400 e trascritto ai RR.II. di Fermo in data 17.07.1996 al n.2989 e 2991 r.p.; con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Ciuccarelli in data 31.12. 2013, repertorio 35735/13668 trascritto ai RR.II. di Fermo in data 07.01.2014 al n.59 r.p., detti beni sono pervenuti al signor [REDACTED].

GRAVAMI:

- 1) **Vincolo di indivisibilità trentennale trascritto in data 02.12.1999 al n. 5661 r.p. a favore della Regione Marche sugli immobili siti a Santa Vittoria in Matenano e contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti di 1/2 (un mezzo) ciascuno di piena proprietà;**
- 2) **Ipoteca volontaria iscritta in data 23.12.1999 al n. 2263 r.p. per lire 560.000.000 a favore della Banca "Monte dei Paschi di Siena Spa" a garanzia di mutuo di lire 280.000.000 per atto a rogito del notaio Luciano Varriale in data 20.12.1999 rep. 54003 a gravare gli immobili descritti con le particelle 210 sub. 2, 210 sub. 3, 210 sub. 4 e 210 sub. 8 del Foglio 33 del Catasto Fabbricati di Sant'Elpidio a Mare; contro il signor [REDACTED] per l'intera proprietà;**
- 3) **Ipoteca volontaria iscritta in data 18. 12. 2005 al n. 2478 r.p. per euro 400.000,00 a favore della "Monte dei Paschi di Siena per l'impresa SPA" a garanzia di mutuo di euro 200.000,00 per atto a rogito del notaio Luciano Varriale in data 15. 11. 2005 rep. 67866/7269 contratto dalla società [REDACTED] sede a [REDACTED], a gravare gli immobili descritti con le particelle 210 sub. 3, 210 sub. 4 e 210 sub. 8 del Foglio 33 del Catasto Fabbricati di Sant'Elpidio a Mare;**
- 4) **Ipoteca volontaria iscritta il 29.3.2006 al n. 642 r.p. per Euro 660.000,00 a favore di "Unicredit Banca SPA" a garanzia di mutuo di Euro 330.000,00 per atto a rogito del notaio Luciano Varriale redatto in data 23/03/2006 repertorio n° 68686/7601 contratto dalla società [REDACTED] con sede a [REDACTED], a gravare gli immobili di cui al quesito n°2 lettera b) descritti con le particelle 5, 6, 7, 37, 38, 39, 40, 129, 134, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442 del F. 67 del Catasto dei Terreni del Comune di S. Elpidio a Mare contro il sig. [REDACTED] per l'intera piena proprietà;**
- 5) **Vincolo di destinazione trascritto in data 4.8.2006 al n. 5274 r.p. a favore della Regione Marche a gravare l'immobile descritto con la particella 82 sub. 2 del foglio 10 del Catasto Fabbricati di Santa Vittoria in Matenano; contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] per diritti di un mezzo ciascuno di piena proprietà;**
- 6) **Ipoteca volontaria iscritta il 08.04.2009 al n. 627 r.p. per Euro 560.000,00 a favore di "Banca delle Marche SPA" a garanzia di mutuo di Euro 280.000,00 per atto a rogito del Notaio Luciano Varriale in data 07/04/2009 repertorio n° 73269/9947 contratto dalla società [REDACTED]**

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



██████████ con sede a ██████████, a gravare gli immobili descritti con le particelle:, con le particelle 357, 359, 362 e 363 del F. 50 del Catasto dei Terreni del Comune di S. Elpidio a Mare contro il sig. ██████████ per l'intera piena proprietà;

7) Locazione ultranovennale trascritta in data 04.10.2013 al n. 4730 R.P. 3120 R.G., a favore della società ██████████ "SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE" con sede a ██████████ in forza di contratto autenticato dal Notaio Francesco Ciuccarelli in data 30.09.2013 rep.35463/13430 a gravare tutti gli immobili siti in S. Elpidio a Mare a tutt'oggi di proprietà del sig. ██████████ (particelle su Foglio 67 e Foglio 50).

Annotazione in data 17.05.2016 al n. 471 r.p. sentenza emessa dal Tribunale di Fermo in data 21.3.2016 rep. 166 di inefficacia parziale a favore della società energia Bio SRL.

Annotazione in data 13.10.2017 al n. 1037 r.p. Sentenza emessa dal Tribunale di Fermo in data 24.5.2017 rep. 341/2017 di inefficacia parziale a favore della società "Banca dell'Adriatico SPA".

8) Ipoteca unilaterale a garanzia di cambiale iscritta in data 21 11 2013 al n. 1215 r.p. per euro 300.000,00 a favore del signor Cocca Michele, nato a Benevento il 10 Febbraio 1972, c.f. CCCMHL72B10A783B, in forza di autenticato dal notaio Francesco Ciuccarelli in data 19.11.2013 rep. 35589/13530 a gravare tutti gli immobili siti in S. Elpidio a Mare a tutt'oggi di proprietà del sig. ██████████ (particelle su Foglio 67 e Foglio 50).

Annotazione in data 16.06.2016 al n. 574 r.p. sentenza emessa dal Tribunale di Fermo in data 21.3.2016 rep. 166 di inefficacia parziale a favore della società energia Bio SRL.

9) Decreto di sequestro conservativo trascritto in data 30.12.2013 al n.6073 r.p. a favore della Società "ENERGIA BIO SRL" con sede in Macerata c.f. 011753360435 a gravare tutti gli immobili siti in S. Elpidio a Mare a tutt'oggi di proprietà del sig. ██████████ (particelle su Foglio 67 e Foglio 50).

10) Decreto di sequestro conservativo trascritto in data 30.12.2013 al n.6074 r.p. a favore della Società "COGEN SRL" con sede in Macerata c.f. 01753380433 a gravare tutti gli immobili siti in S. Elpidio a Mare a tutt'oggi di proprietà del sig. ██████████ (particelle su Foglio 67 e Foglio 50). Decreto di sequestro conservativo trascritto in data 30.12.2013 al n.6074 r.p. a favore della Società "COGEN SRL" con sede in Macerata c.f. 01753380433 a gravare tutti gli immobili siti in S. Elpidio a Mare a tutt'oggi di proprietà del sig. ██████████ (particelle su Foglio 67 e Foglio 50).

11) Decreto di sequestro conservativo trascritto in data 21.03.2014 al n.1607 r.p. a favore di CADORIN ROBERTO nato a Thiene (VI) il 13.11.1967 a gravare tutti gli immobili siti in S. Elpidio a Mare di proprietà ██████████ e contro il sig. ██████████ per l'intera piena proprietà; le particelle 82 sub. 2 e 82 sub. 3 del foglio 10 del Catasto Fabbricati di Santa Vittoria in Matenano e con le parti-



- celle 257 e 256 del foglio 10 del Catasto Fabbricati di Santa Vittoria in Matenano contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti di 1/2 (un mezzo) ciascuno di piena proprietà;
- 12) Ipoteca giudiziale iscritta in data 01.04.2014 al n. 302 r.p. per Euro 22.000,00 a favore della società “UNA SALVIA 4 S.R.L.” CON SEDE A Tolentino c.f. 01777370436 contro il sig. [REDACTED] per l'intera piena proprietà; gli immobili descritti con le particelle 82 sub. 2 e 82 sub. 3 del Foglio 10 del Catasto Fabbricati di Santa Vittoria in Matenano e con le particelle 257 e 256 del Foglio 10 del Catasto Fabbricati di Santa Vittoria in Matenano contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti di 1/2 (un mezzo) ciascuno di piena proprietà;
- 13) Ipoteca giudiziale iscritta in data 17.4.2014 al n. 370 r.p. per Euro 400.000,00 a favore della Società “Dimensione Solare S.R.L.” con sede a Notaresco C.F. 017001180679 a gravare contro il sig. [REDACTED] per l'intera piena proprietà e gli immobili descritti al Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 33 con le particelle 231 e 221 per i diritti di 1/3 di piena proprietà;
- 14) Contratto preliminare di compravendita trascritto in data 25/08/2014 al numero 4267 r.p. avente ad oggetto i beni descritti con le particelle 178, 196 e 272 del foglio 10 del Catasto Terreni di Santa Vittoria in Matenano;
- 15) Trascrizione di domanda revocatoria in data 29.12.2014 al n. 6243 r.p. relativa al contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale autenticato dal Notaio Francesco Ciuccarelli in data 30.9.2013, sopra citato nel giudizio promosso dalla Banca dell'Adriatico SPA;
- 16) Ipoteca legale iscritta in data 17.4. 2015 al numero 377 r.p. per Euro 94.599,00 a favore della “Equitalia centro SPA” per euro 94.599,00 a gravare l'immobile descritto con la particella 246 sub.3 del foglio 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Monterubbiano e contro il signor [REDACTED] per l'intera piena proprietà;
- 17) Pignoramento immobiliare trascritto in data 7.8.2015 al n, 3890 r.p. a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena SPA” a gravare gli immobili descritti con le particelle descritti con le particelle 210 sub. 2, 210 sub. 3, 210 sub. 4 e 210 sub. 8 del Foglio 33 del Catasto Fabbricati di Sant'Elpidio a Mare e alle particelle 23, 24 e 211 del foglio 33 del Catasto Terreni di Sant'Elpidio a Mare; contro il signor [REDACTED] per l'intera piena proprietà;
- 18) Pignoramento immobiliare trascritto in data 5. 8. 2016 al numero 34.400 r.p. A favore della Unicredit SPA domiciliata presso l'avvocato Andrea Agostini in piazza chennedy numero 13 Ancona a gravare gli immobili descritti descritti con le particelle 5, 6, 7, 37, 38, 39, 40, 129, 134, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441 e 442 del foglio 67 del Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare contro il signor [REDACTED] per l'intera piena proprietà;



- 19) Pignoramento Immobiliare trascritto in data 2.2.2017 al n. 502 r.p. a favore della “Mps Capital Service Banca per le Imprese SPA” domiciliata presso lo Studio Legale Troiani in Via Luigi Dari n. 45 S. Benedetto del Tronto, a gravare immobili descritti con le particelle 210 sub.2, 210 sub. 3, 210 sub. 4 e 210 sub. 8 del Foglio 33 del Catasto Fabbricati di Sant’Elpidio a Mare e alle particelle 23, 24 e 211 del foglio 33 del Catasto Terreni di Sant’Elpidio a Mare; contro il signor [REDACTED] per l’intera piena proprietà;
- 20) Pignoramento Immobiliare trascritto in data 3.5.2017 al n. 2771 r.p. a favore della “Intesa San Paolo SPA” a gravare su immobili descritti con le particelle 357, 359, 362 e 363 del Foglio 50 del Catasto Fabbricati di Sant’Elpidio a Mare e alle particelle 23, 24 e 211 del foglio 33 del Catasto Terreni di Sant’Elpidio a Mare contro il signor [REDACTED] per l’intera piena proprietà;
- 21) Pignoramento Immobiliare trascritto in data 7.11.2018 al n. 6269 r.p. a favore di Meo Adriana a gravare contro il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] per l’intera piena proprietà;
- 22) Rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta il 6.12.2019 al n. 1333 r.p. per Euro 289.215,86 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. e BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. per Euro 289.215,86 a garanzia di mutuo di Euro 144.607,93 per atto a rogito del notaio Luciano Varriale redatto in data 20/12/1999 repertorio n° 54003 contratto dal sig. [REDACTED] a gravare sulle particelle 210 sub.2, 210 sub3, 210 sub. 4, 210 sub. 5 e 210 sub. 6 del F.33 del Catasto Urbano di S. Elpidio a Mare;
- 23) Decreto di trasferimento immobili del 14.09.2020 iscritto con il n. 4150 r.p. a rogito del Dr. Vincenzo Crescenzi con atto giudiziario a nome del Tribunale di Fermo per particelle 210 sub.2, 210 sub3, 210 sub. 4, 210 sub. 8 del F.33 del Catasto Urbano di S. Elpidio a Mare contro [REDACTED] a favore della “[REDACTED] Società agricola semplice”;
- 24) Nota di trascrizione per cancellazione di ipoteca iscritta con il n. 1082 r.p. redatta con Atto pubblico dal Notaio Floridi Giovanni in data 03.11.2020 su proprietà site in S. Vittoria in Matenano contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di Meo Adriana e Berdini Lorenzo per ipoteche poste dai creditori sulla proprietà ISMEA precedentemente acquisita da [REDACTED] e [REDACTED] con Atto di compravendita a rogito notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 19 novembre 1999, rep.n.5.875/1.218, registrato all'agenzia delle entrate di fermo il 29 novembre 1999 al n.2325 serie 1v e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 2 dicembre 1999 al numero 5660 di formalita', la seguente formalita': - verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Ascoli Piceno - territorio - servizio di pubblicita' immobiliare di Fermo - in data 7 novembre 2018, registro generale n.8603, registro particolare n.6269, in favore di Berdini Lorenzo, nato in Macerata il giorno 8 gennaio 1975, codice fiscale BRD LNZ 75A08 E783U e



Meo Adriana, nata in Camporotondo di Fiastrone (MC) il 18 febbraio 1952, codice fiscale MEO DRN 52B58 B562R, e contro i signori [REDACTED] E [REDACTED];

- 25) Nota di trascrizione per cancellazione di ipoteca iscritta con il n. 1083 r.p. redatta con Atto pubblico dal Notaio Floridi Giovanni in data 03.11.2020 su proprietà site in S. Vittoria in Matenano contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di Cadorin Roberto per ipoteche poste dai creditori sulla proprietà ISMEA precedentemente acquisita da [REDACTED] e [REDACTED] con Atto di compravendita a rogito notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 19 novembre 1999, rep.n.5.875/1.218, registrato all'agenzia delle entrate di fermo il 29 novembre 1999 al n.2325 serie 1v e trascritto presso la conservatoria dei rr.ii. di Fermo in data 2 dicembre 1999 al numero 5660 di formalita', la seguente formalita': - sequestro conservativo trascritto in data 21 marzo 2014, registro generale n.2143, registro particolare n.1607, in favore di Cadorin Roberto, nato in Thiene (VI) il 13 novembre 1967, codice fiscale CDR RRT67S13 L157F, e contro i signori [REDACTED] E [REDACTED].
- 26) Nota di trascrizione per cancellazione di ipoteca iscritta con il n. 1084 r.p. redatta con Atto pubblico dal Notaio Floridi Giovanni in data 03.11.2020 su proprietà site in S. Vittoria in Matenano contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di "UNA SALVIA 4 SRL" per ipoteche poste dai creditori sulla proprietà ISMEA precedentemente acquisita da [REDACTED] e [REDACTED] con Atto di compravendita a rogito notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 19 novembre 1999, rep.n.5.875/1.218, registrato all'Agenzia delle Entrate di Fermo il 29 novembre 1999 al n.2325 serie 1v e trascritto presso la conservatoria dei rr.ii. di Fermo in data 2 dicembre 1999 al numero 5660 di formalita', la seguente formalita': - ipoteca giudiziale iscritta in data 1 aprile 2014, registro generale n.2458, registro particolare n.302, a favore di "UNA SALVIA 4 S.R.L." con sede in Tolentino (MC), codice fiscale 01777370436, e contro i signori [REDACTED] E [REDACTED].

Quesito n°9: a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insoluite;

Quesito n°10 a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;



Le unità immobiliari sono state interamente misurate sul posto tranne il fabbricato su tre livelli sito a Monterubbiano ove non è stato possibile accedere direttamente all'interno, ma che è stato misurato solo esternamente. Il criterio di valutazione utilizzato è stato quello di considerare i valori di mercato più probabili, per zona a poca distanza da S. Elpidio a Mare e Monterubbiano, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli edifici e dell'epoca di costruzione. Sono stati presi come riferimento i valori del "Listino prezzi per gli immobili" pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ascoli Piceno e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori sono stati rielaborati anche alla luce della esperienza professionale, maturata dal sottoscritto, nella costruzione e valutazione di edifici, costruiti nella zona interessata, nonché sentito anche il parere di altri colleghi e di agenzie immobiliari che operano e lavorano nel distretto a cui appartiene l'immobile. Tutti i valori sono riferiti alle superfici lorde esterne, tenendo conto del criterio di stima dei punti di merito, con caratteristiche dimensionali e tipologiche degli immobili e la loro collocazione geografica che ne determina la qualità. Il valore di mercato più probabile per ogni tipologia, viene moltiplicato per i rispettivi coefficienti di merito risultanti dall'analisi: V=Valore più probabile

M= coefficiente di merito globale = $M_1 \times M_2 \times \dots \times M_n$

VC= valore commerciale medio delle compravendite di immobili simili nella zona

S=superficie commerciale Q= quota di proprietà ricadente nella Esecuzione Immobiliare

V= $M \times VC \times S \times Q$ (viene approssimato il valore all'unità).

Il coefficiente di merito globale "M" tiene conto del fatto che l'immobile nella sua zona di riferimento. Si riscontra che i servizi essenziali e di prima necessità sono buoni.

Gli immobili ubicati a Monterubbiano sono vendibili insieme sia per la casa che per il terreno che sono limitrofi con casa ubicata all'interno del terreno agricolo, mentre quelli ubicati a S. Elpidio a Mare, essendo posizionati su due fogli di mappa diversi (F. 50 e F.67) saranno venduti ognuno con lotto singolo, considerato che gli immobili siti sul Foglio 50 comprendono anche capannone e pesa per autocarri con strutture a carattere provvisorio. Esse, avendo carattere provvisorio non sono mai state accatastate presso il Catasto Urbano del Comune suddetto, pur essendo state autorizzate dal Comune di S. Elpidio a Mare con regolari Concessioni Edilizie.

LOTTO n.1 (terreni siti sul F. 50 di S. Elpidio a Mare con capannone e pesa per autocarri)

Terreni, siti nel Comune di S. Elpidio a Mare, di proprietà sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per l'intero, distinto al Catasto dei Terreni del Comune suddetto, al F. 50, con le particelle n° 357, 359, 362 e 363. Il terreno è recintato su due lati dove insistono un capannone con terreno in-

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICCALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



colto che funge da corte oggetto di Concessione Edilizia prot. n.21279 del 07.06.1999 pratica n. 55/99 rilasciata a [REDACTED] per la realizzazione di Accessorio Agricolo a carattere provvisorio posto sulla particella 357-359 e di SCIA prot. n° 18927 del 08.08.2012 per recinzione della particella 357-359 e dell'accessorio agricolo in essa contenuto e precedentemente autorizzato (07/06/1999) e per installazione all'interno di essa di una nuova pesa a ponte per autocarri confinante con [REDACTED], strada provinciale Mezzina, strada provinciale Elpidiense, Strada Vicinale Palombara, [REDACTED] e [REDACTED], salvo altri con presente ivi accessorio agricolo e pesa. Superficie complessiva Ha. 0:63:50, R.D. 31,15 e R.A. 39,35 su terreno quasi pianeggiante nei pressi della Strada Provinciale Mezzina.

Per le aree agricole si fa riferimento al VAM (Valori Agricoli medi) dell'Agenzia del Territorio Provinciale per la provincia di Ascoli Piceno, tenendo conto che tali valori sono fermi al 2011 mentre per Ancona sono disponibili anche quelli fino al 2014.

Tenendo conto anche della orografia del terreno si ottiene un valore di stima con superficie ragguagliata penalizzata per terreni non pianeggianti, tenendo conto della reale superficie del terreno rispetto a quello seminativo.

Terreno sito a S. Elpidio a Mare Via Palombara nei pressi della Strada Provinciale Mezzina in zona urbanistica art.37 NTA tessuto prevalentemente artigianale-industriale con possibile utilizzo edificatorio con terreno pianeggiante e trascurando il valore della pesa e dell'accessorio agricolo con Concessione Edilizia a carattere provvisorio e tenuto presente che tali possibilità edificatorie sono legate all'attività di controterzista agricolo.

SUPERFICIE CONVENZIONALE						
A	Descrizione F.50 Part. 357	Sup. Catastale mq. 3.750	Qualità Seminativo incolto prod.	Coeff. Rid. 1,00	Coeff. Orografico 1,00	Sup. Ragguagliata 3750
	F.50 PART. 359	1.680	Seminativo incolto prod.	1,00	1,00	1680
	F.50 PART. 362	650	Seminativo arborato	1,00	1,00	650
	F.50 PART. 363	270	Seminativo arborato	1,00	1,00	270
	TOTALI	6.350				
VALORI UNITARI DI MERCATO						
Valore di compravendita di immobili simili in zona €/mq.						20,00
Valore medio desunto dal VAM (per SEMINATIVO) €/mq.						1,50
B	Valore più probabile unitario di stima €/mq					15,00
C	Valore dell'immobile € 15,00x6350=					95.250

Pertanto il valore più probabile dell'immobile è pari a **€. 95.250,00 (euro novantacinquemiladuecentocinquanta/00).**



LOTTO n.2 (terreni siti sul F. 67 di S. Elpidio a Mare)

Terreni, siti nel Comune di S. ELPIDIO A MARE, di proprietà sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per l'intero, distinto al Catasto dei Terreni del Comune suddetto, al F. 67, con le particelle n° 5, 6, 7, 37, 38, 39, 40, 129, 134, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442 confinante con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e torrente Ete Morto salvo altri. Il terreno ha conformazione collinare e si estende dalla strada comunale fino al torrente Ete Morto. Tra le particelle del terreno agricolo di proprietà [REDACTED], sulla part. 43 è edificato un fabbricato con la sua corte che non è di proprietà [REDACTED]. La superficie complessiva del terreno è di Ha. 14:64:40, con andamento collinare, tenendo come riferimento il valore del seminativo pari ad €. 1,50/mq in pianura e come valore di vendita stimato più probabile, un valore ribassato pari a € 1,30/mq.

Terreno Agricolo sito a S. Elpidio a Mare strade Cura Mostrapiedi e Cerretino in zona con conformazione orografica collinare.

SUPERFICIE CONVENZIONALE

	Descrizione	Sup. Catastale mq.	Qualità	Coeff. Rid.	Coeff. Orografico	Sup. Raggiungliata
A	F.67 Part. 429	15	Seminativo	1,00	0,80	12
	F.67 PART. 430	19.095	Seminativo	1,00	0,80	15276
	F.67 PART. 431	660	Seminativo	1,00	0,80	528
	F.67 PART. 432	10	Seminativo	1,00	0,80	8
	F.67 PART. 433	10.130	Seminativo	1,00	0,80	8104
	F.67 PART. 434	480	Seminativo	1,00	0,80	384
	F.67 PART. 435	18.170	Seminativo	1,00	0,80	14536
	F.67 PART. 436	420	Seminativo	1,00	0,80	336
	F.67 PART. 437	1.700	Seminativo	1,00	0,80	1360
	F.67 PART. 438	1.910	Seminativo	1,00	0,80	1528
	F.67 PART. 439	520	Seminativo	1,00	0,80	416
	F.67 PART. 440	4010	Seminativo	1,00	0,80	3208
	F.67 PART. 441	10	Seminativo	1,00	0,80	8
	F.67 PART. 442	6.760	Seminativo	1,00	0,80	5408
	F.67 PART. 5	13.570	Seminativo	1,00	0,80	10856
	F.67 PART. 6	13.660	Seminativo	1,00	0,80	10928
	F.67 PART. 7	12.890	Seminativo	1,00	0,80	10312
	F.67 PART. 37-AA	5.200	Seminativo	1,00	0,80	4160
	F.67 PART. 37-AB	8.130	Bosco misto	2,78	0,80	18081,12
	F.67 PART. 38	6.030	Seminativo	1,00	0,80	4824
F.67 PART. 39	770	Pasc. Cespug.	2,15	0,80	1324,4	
F.67 PART. 40	8.560	Seminativo	1,00	0,80	6848	
F.67 PART. 129	5.740	Seminativo	1,00	0,80	4592	
F.67 PART. 134	8.000	Seminativo	1,00	0,80	6400	

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



	TOTALI	146.440			129.437,52
	VALORI UNITARI DI MERCATO				
	Valore di compravendita di immobili simili in zona €/mq.				1,50
	Valore medio desunto dal VAM (per SEMINATIVO) €/mq.				1,59
B	Valore più probabile unitario di stima €/mq				1,30
C	Valore dell'immobile da porre a base d'asta €(1,30x129.437,52) =				€.168.268,78

Pertanto il valore più probabile de terreni risulta pari a **€. 168.268,78 (euro centosessantottomiladuecentosessantotto/78).**

LOTTO n.3 (Terreni e fabbricati siti in Comune di Monterubbiano)
Appezamento di terreno agricolo con fabbricato ed accessori, sito in Comune di Monterubbiano, Contrada Chiesanuova, distinto in Catasto Terreni F. 3, particelle n° 17, 18 19, 21, 22, 95, 96, della superficie di Ha 5.21.30 e al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al F. 3 particelle 246 sub 2 e 246 sub 3 di proprietà del sig. [REDACTED], confinante con fosso Levandera, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], salvo altri.

- a) **Unità immobiliare adibita ad abitazione al piano terra**, sita nel Comune di Monterubbiano, Contrada Chiesa Nuova, di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per 1/1, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, **al F. 3 con la p.lla 246/2, cat. A/2, classe 2, P.T., vani 5.5, rendita € 176,11;**
- b) **Unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo e secondo**, sita nel Comune di Monterubbiano, Contrada Chiesanuova, di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/1, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, **al F. 3 con la p.lla 246/3, cat. A/2, classe 3, P. 1-2, vani 6, rendita € 226,21;**
- c) **Terreni**, siti nel Comune di Monterubbiano, Contrada Chiesanuova, di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/1, **distinto in Catasto Terreni al F. 3 con le particelle n° 17, 18 19, 21, 22, 95, 96, della superficie di Ha 5.21.30**. Il terreno ha conformazione collinare comprendendo anche la part. 246 ove è edificato il fabbricato con la sua corte e gli accessori per metri quadrati 1.320 tra area scoperta ed area coperta.

CALCOLO VALORE FABBRICATI DESCRITTI AI PUNTI a) e b)

SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLO

Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Abitazione PT	80,84	1,00	80,84

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ
 VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
 Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



19/23

Deposito	42	0,50	21,00
Legnaia	35	0,50	17,50
Corte 1.320 mq. (Fino a 119,34mq, pari alla superficie commerciale dell'appartamento esclusa la corte)	119,34	0,10	11,93
Corte 455 mq. (da 119,34 a 1320 mq)	1.200,66	0,02	24,01
			Totale 155,28

M=0,47 VC=600,00 €/mq. S=155,28, Q=1

V =MxVCxSxQ = 0,47 x €. 600,00/mq x 155,28 mq.x1= **€. 43.788,96**

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Abitazione (P.1)	80,84	1,00	80,84
Soffitta (P.2)	80,84	0,50	40,42
			Totale 121,26

V =MxVCxSxQ = 0,47 x €. 600,00/mq x 121,26 mq.x1= **€ 34.195,32**

Il valore più probabile dell'immobile è **pari a € (43.788,96+34.195,32)=€. 77.984,28 (euro settantasettemilano-vecentoottantaquattro/28).**

CALCOLO VALORE TERRENI DESCRITTI AL PUNTO c)

STIMA IMMOBILE TERRENO AGRICOLO sito a Monterubbiano Contrada Chiesanuova in zona con conformazione orografica collinare.						
SUPERFICIE CONVENZIONALE						
	Descrizione	Sup. Catastale mq.	Qualità	Coeff. Rid.	Coeff. Orografico	Sup. Raggiungliata
A	F.3 Part. 17	38.680	Seminativo	1,00	0,80	30.944
	F.3PART. 18	3.100	Bosco ceduo	1,00	0,80	2.480
	F.3 PART. 19	2.320	Seminativo	1,00	0,80	1.856
	F.3 PART. 21	1.000	Seminativo	1,00	0,80	800
	F.3 PART. 22	3.680	Seminativo	1,00	0,80	2.944
	F.3 PART. 95	1.640	Seminativo	1,00	0,80	1.312
	F.3 PART. 96	1.710	Seminativo	1,00	0,80	1.368
	TOTALI	52.130				41.704
	VALORI UNITARI DI MERCATO					
	Valore di compravendita di immobili simili in zona €/mq.					1,50
	Valore medio desunto dal VAM (per SEMINATIVO) €/mq.					1,59
B	Valore più probabile unitario di stima €/mq					1,30

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICCALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



C	Valore dell'immobile da porre a base d'asta €(1,30x41.704) =	€.54.215,20
---	--	-------------

Pertanto il valore più probabile de terreni risulta pari a **€. 54.215,20,52 (euro cinquantaquattromiladuecentoquindici/20).**

A detrarre a corpo €.2.000,00 per demolizione di capanne posticce presenti in loco sulla corte del fabbricato particella 246.

Totale Lotto n. 3 €.(77.984,28 + 54.215,20-2.000,00)= €. 130.199,48 (euro centotrentamilacentonovantave/48).

Quesito n°11: ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento: laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

I beni non risultano occupati da terzi ma risulta contratto di locazione trentennale su terreno di proprietà [REDACTED] [REDACTED] di cui al Foglio di mappa n. 50 e 33 di S. Elpidio a Mare a favore della società "[REDACTED] Società Agricola Semplice" stipulato in data 30.09.2013 e valido fino al 30.09.2043 (inserito all'allegato n.7) e comodato d'uso gratuito a favore della sig.ra [REDACTED] per terreni e fabbricato siti in Comune di Monterubbiano redatto in data 28.03.2014 e con durata indefinitamente rinnovabile (inserito all'allegato n.7).

Quesito n°12: ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità:

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



Quesito n°13: ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Esse sono state fornite tramite gli allegati 1 e 4 (Allegato 1 per la documentazione fotografica e Allegato 4 per le planimetrie con estratto di mappa e mappe censuarie degli immobili in oggetto).

Quesito n°14: depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO n.1	Terreno sito a S. Elpidio a Mare Via Palombara nei pressi della Strada Provinciale Mezzina in zona urbanistica art.37 NTA (tessuto prevalentemente artigianale-industriale)
Confini	██████████, strada provinciale Mezzina, strada provinciale Elpidiense, Strada Vicinale Palombara, ██████████ e ██████████, salvo altri.
Dati catastali	distinto al Catasto Terreni del Comune suddetto, al F. 50, con le particelle n° 357, 359, 362 e 363. Superficie complessiva Ha. 0:63:50, R.D. €. 31,15 e R.A. €. 39,35.
Proprietà	sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ per l'intero.
Locazione	Con la società "██████████ Società Agricola Semplice" stipulato in data 30.09.2013 e valido fino al 30.09.2043.
Conformità urbanistica	<p><u>Gli estremi delle licenze edilizie e concessioni edilizie sono i seguenti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Concessione Edilizia n.55/99 del 07/06/1999 per la realizzazione di Accessorio Agricolo a carattere provvisorio posto sulla particella 357-359; • S.C.I.A. prot. n° 18927 del 08.08.2012 per recinzione della particella 357-359 e dell'accessorio agricolo in essa contenuto e per installazione all'interno di essa di una nuova pesa a ponte per autocarri. <p>Non risultano difformità rispetto ai progetti depositati.</p>
Prezzo base d'asta	<u>€. 95.250,00 (euro novantacinquemiladuecentocinquanta/00).</u>

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescocicale1@gmail.com



LOTTO n.2	Terreno Agricolo sito a S. Elpidio a Mare strade Cura Mostrapiedi e Cerretino
Confini	██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e torrente Ete Morto salvo altri.
Dati cata- stali	F. 67, con le particelle n° 5, 6, 7, 37, 38, 39, 40, 129, 134, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442 con superficie complessiva di Ha. 14:64:40
Proprietà	sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ per l'intero.
Locazione	Con la società "██████████ Società Agricola Semplice" stipulato in data 30.09.2013 e valido fino al 30.09.2043.
Conformità urbanistica	Tessuto agricolo (art.58 N.T.A.).
Prezzo base d'asta	€ 168.268,52 (euro centosessantottomiladuecentosessantotto/52).

LOTTO n.3	Terreni e fabbricati siti in Comune di Monterubbiano Contrada Chiesanuova, distinto in di proprietà del sig. ██████████, confinante con fosso Levandera, ██████████, ██████████, ██████████, salvo altri.
Confini	a est con fabbricato part. 212 di proprietà della sig. ██████████ nato a ██████████ e altri, a nord con part. 521 di proprietà della sig.ri ██████████ nato a ██████████ e altri, a ovest con il fabbricato part. 274 di proprietà dei sig.ri ██████████ nato a ██████████ ed altri, ad sud con part. 276 distinta al catasto terreni di proprietà degli stessi
Dati cata- stali	Catasto Terreni F. 3, particelle n° 17, 18 19, 21, 22, 95, 96, della superficie di Ha 5.21.30 e al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al F. 3 particelle 246 sub 2 e 246 sub 3
Proprietà	sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ per l'intero.
Locazione	Contratto di comodato d'uso gratuito a favore della sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████ sull'intera proprietà (inserito all'allegato n.7) redatto in data 28.03.2014 e con durata indefinitamente rinnovabile (inserito all'allegato n.7).
Conformità urbanistica	- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 6793 del 22/12/1998, pratica n. 183/47/1986, presentata in data 29/03/1986 relativa ad accessorio agricolo insistente sulla particella 246 (ex particella 20) del Foglio 3 di Monterubbiano; capanne posticce esistenti, poste sulla particella 246 e sulla particella 18 del Foglio 3 occorre predisporre la demolizione delle stesse in quanto non più utilizzate né rilevanti per il buon utilizzo del fabbricato nel suo complesso. Costo di demolizione a corpo già detratto dal prezzo base d'asta (€ 2.000,00).
Prezzo base d'asta	€ 130.199,48 (euro centotrentamilacentonovantanove/48).



Quesito n°15: allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Viene allegata una copia della perizia conforme alla sopra richiesta normativa (allegato n. 8).

Quesito n°16: ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).
Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Sono state rinnovate visure ipocatastali in data 20/12/2021 e si è riscontrata la completezza e adeguatezza della documentazione di cui all'art. 567 II comma del c.p.c., così come descritti nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Si allega la check-list art. 567, redatta in concerto con il custode giudiziario Marche Servizi Giudiziari (allegato 9).

Si allegano infine:

- 1) Fotografie eseguite sul posto il 27/04/2021.
- 2) Certificato di destinazione urbanistica delle aree interessate rilasciato dal Comune di S. Elpidio a Mare e dal Comune di Monterubbiano
- 3) Concessioni Edilizie e relativi elaborati tecnici, rilasciati dal Comune di S. Elpidio a Mare e Monterubbiano.
- 4) Estratto di mappa e mappe censuarie degli immobili.
- 5) Visure ipocatastali attuali.
- 6) Verbale di visita del 27/04/2021 alla presenza del sottoscritto, del sig. [REDACTED] e della rappresentante del custode giudiziario Marche Servizi Giudiziari [REDACTED].
- 7) Atti notarili di compravendita, affitto di terreni e comodato d'uso gratuito.
- 8) Dimostrazione spese effettuate.
- 9) Certificati di residenza storici e di matrimonio.
- 10) Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)
- 11) Check list con foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato word.zip.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto. Torre San Patrizio lì, 10.01.2022.

IL TECNICO

 Ing. Francesco Ciccalè

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ
 VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
 Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com

