

TRIBUNALE DI FERMO
ALLEGATO N. 9
VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA RE-
DATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA
DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI
DATI PERSONALI DEL 7.2.2008 (G.U. N. 47
DEL 25.2.2008)

PER LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RE-
LATIVA ALLA PRATICA DI ESECUZIONE IMMO-
BILIARE n° 202/2017, CREDITORE PROCEDENTE:
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SO-
CIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI

ESECUSTATI:

LA PRESENTAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA È STATA EFFETTUATA PER
AGRICOLTURA E INDUSTRIA PER
IMMOBILI (TERRENI E FABBRICATI) SITI A
FRANCAVILLA D'ETE.

Torre San Patrizio, li 10.10.2023

II TECNICO
ING. FRANCESCO CICCALE'



TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.ssa Milena Palmisano

OGGETTO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 202/2017

CREDITORE PRECEDENTE: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI

ESECUTATI:

PER IMMOBILI (TERRENI E FABBRICATI) SITI A FRANCAVILLA D'ETE

Torre S. Patrizio lì, 10.10.2023.

IL TECNICO

Ing. Ciccale' Francesco
Ing. Ciccale' Francesco



Ad evasione dell'incarico ricevuto da codesto Tribunale Civile per mezzo della Dr.ssa Milena Palmisano, 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.

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;

1) **CAPANNONE AD USO AZIENDA AGRICOLA adibito a deposito attrezzi agricoli, sito nel Comune di Francavilla D'Ete, in Via Pieve Vecchia SNC, di proprietà**

, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 9 con la p.lla 146 sub 3, cat. D/10, rendita catastale €. 5.874,00, confinante a sud e ad est con particelle 124 e 167 del Foglio 9 del medesimo comune di proprietà LA PRIMULA DI SACCUTI RITA e con particella 97 di proprietà Lattanzi Pietrina e Pietro, ad ovest con part. 96 del Foglio 9 del medesimo comune di proprietà LA PRIMULA DI SACCUTI RITA, a nord con fabbricato di proprietà LA PRIMULA DI SACCUTI RITA distinto al Catasto Urbano del medesimo Comune al F.9 part.146 sub4 e avente in comune la medesima corte F.9 part. 146 sub 3.

2) **CAPANNONE AD USO AZIENDA AGRICOLA adibito a deposito attrezzi agricoli, sito nel Comune di Francavilla D'Ete, in Via Pieve Vecchia SNC, di proprietà della**

l/1. tinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 9 con la p.lla 146 sub 4, cat. D/10, rendita catastale €. 3.524,00, distinta in tre porzioni con tre capannoni diversi confinante a sud e ad est con particelle 169 e 167 del medesimo

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: francescopiccale1@gmail.com



simo comune di proprietà ad ovest e a nord con part. 165 del Foglio
 9 del medesimo comune di proprietà , a nord con proprietà
 istinto al Catasto Urbano del medesimo Comune con corte F.9 part. 146
 sub 2.

- 3) **Edificio, sito nel Comune di Francavilla D'Ete, in Via Pieve Vecchia SNC, di proprietà**

 **1, distinto al Catasto Urbano del Co-**
mune suddetto, al F. 9 con la p.lla 146 sub 5, sub.6, sub.7, sub.8 e sub 9, tutte in cat. F/2, unità col-
labenti senza rendita e planimetria allegate, confinanti su tutti i lati con corte del fabbricato distinta al
 Foglio 9 del Catasto Urbano del medesimo Comune, con la particella 146 sub 2 e a nord e sud con la par-
 ticella 146 sub 4 che è distinta in tre porzioni diverse tutte adibite a deposito di attrezzature agricole.
- 4) **Garage al piano terra sito nel Comune di Francavilla D'Ete, in Contrada Fusa n °11, di proprie-**
tà della
 **, distinto al Catasto dei**
Fabbricati del Comune suddetto, al F. 10 con la p.lla 177 sub 2, cat. C/6 classe 1, della consistenza
di mq.16 e della superficie di mq. 20, rendita catastale €. 7.85, confinante con area di corte del fab-
 bricato ma esterna allo stesso, distinta con la particella 177 sub. 1 quale Bene Comune non censibile su
 tutti i lati;
- 5) **Garage al piano terra sito nel Comune di Francavilla D'Ete, in Contrada Fusa n °11, di proprie-**
tà della
 **distinto al Catasto dei**
Fabbricati del Comune suddetto, al F. 10 con la p.lla 177 sub 3, cat. C/6 classe 1, della consistenza
di mq.48 e della superficie di mq. 59, rendita catastale €. 23.55, facente parte del fabbricato principa-
 le e confinante con particella 177 sub.4 dello stesso edificio destinata ad abitazione a sud e area di corte
 distinta con la particella 177 sub. 1 quale Bene Comune non censibile su tutti gli altri lati;
- 6) **Appartamento ai piani terra, primo e secondo (soffitta) sito nel Comune di Francavilla D'Ete, in**
Contrada Fusa n °11, di proprietà della
 **, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 10 con la p.lla 177 sub**
4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,0 vani, della consistenza di mq. 184 e della superficie di
mq. 184, rendita catastale €. 209,68, facente parte del fabbricato principale e confinante con particella



177 sub.3 dello stesso edificio destinata a garage a nord e area di corte distinta con la particella 177 sub. 1 quale Bene Comune non censibile su tutti gli altri lati;

- 7) Terreno agricolo sito nel Comune di Francavilla D'Ete e distinto al Foglio 9 particelle: 19 di mq. 1.250, con qualità seminativo di classe 4, reddito dominicale Euro 3,41; agrario Euro 5,40, particella 23 di mq. 5.120, con qualità seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale Euro 18,51; agrario Euro 27,76, particella 18 di mq. 11.150, con qualità seminativo di classe 4, reddito dominicale Euro 34,55; agrario Euro 54,71, particella 20 di mq. 2.590, con qualità seminativo di classe 5, reddito dominicale Euro 6,69; agrario Euro 11,37, particella 21 di mq. 1.830 reddito dominicale Euro 0,85; agrario Euro 1,40, di cui 300 mq. con qualità seminativo di classe 5, reddito dominicale Euro 0,77; agrario Euro 1,32 e mq. 1.530 con qualità incolt. prod., reddito dominicale Euro 0,08; agrario Euro 0,08, particella 24 di mq. 210, con qualità bosco misto di classe U, reddito dominicale Euro 0,22; agrario Euro 0,03, particella 26 di mq. 18.820 reddito dominicale Euro 96,02; agrario Euro 108,63, di cui mq. 1000 con qualità seminativo di classe 5, reddito dominicale Euro 2,58; agrario Euro 4,39, mq. 3.100 con qualità vigneto, reddito dominicale Euro 28,82, agrario Euro 16,81 e mq.14.720 con qualità seminativo arborato di classe 2, reddito dominicale Euro 64,62; agrario Euro 87,43, particella 36 di mq. 7.490 con qualità seminativo arborato di classe 4, reddito dominicale Euro 23,21; agrario Euro 36,75, particella 37 di mq. 19.860 con qualità seminativo di classe 4, reddito dominicale Euro 61,54; agrario Euro 97,44, particella 38 di mq. 16.190 con qualità seminativo di classe 4, reddito dominicale Euro 50,17; agrario Euro 79,43, particella 39 di mq. 4.240 con qualità seminativo di classe 4, reddito dominicale Euro 13,14; agrario Euro 20,80, particella 85 di mq. 810 con qualità seminativo di classe 4, reddito dominicale Euro 2,51; agrario Euro 3,97, particella 89 di mq. 3.130 con qualità seminativo di classe 3, reddito dominicale Euro 11,32; agrario Euro 16,97, particella 91 di mq. 5.370 con qualità seminativo arborato di classe 4, reddito dominicale Euro 16,64; agrario Euro 26,35, particella 92 di mq. 5.280 con qualità seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale Euro 19,09; agrario Euro 28,63, particella 93 di mq. 1.280 con qualità seminativo di classe 3, reddito dominicale Euro 4,63; agrario Euro 6,94, particella 94 di mq. 16.760 con qualità seminativo di classe 3, reddito dominicale Euro 60,59; agrario Euro 90,89, particella 95 di mq. 2.880 con qualità seminativo di classe 4, reddito dominicale Euro 8,92; agrario Euro 14,13, particella 96 di mq. 12.130 con qualità seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale Euro 43,85; agrario Euro 65,78, particella 110 di mq. 1.050 con qualità bosco misto di classe U, reddito dominicale Euro 1,08; agrario Euro 0,16, particella 111 di mq. 7.640 con qualità seminativo di classe 4, reddito dominicale Euro 23,67; agrario Euro 37,48, particella 123 di

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



mq. 2.490, reddito dominicale Euro 8,97; agrario Euro 13,47, di cui mq.2.417 con qualità seminativo arborato di classe 1, reddito dominicale Euro 8,74; agrario Euro 13,11 e mq.73 con qualità uliveto di classe U, reddito dominicale Euro 0,23; agrario Euro 0,36, particella 124 di mq. 1.420, reddito dominicale Euro 6,09; agrario Euro 8,31, di cui mq.1.309 con qualità seminativo arborato di classe 2, reddito dominicale Euro 5,75; agrario Euro 7,77 e mq.111 con qualità uliveto di classe U, reddito dominicale Euro 0,34; agrario Euro 0,54, particella 165 di mq. 12.950, reddito dominicale Euro 46,92; agrario Euro 70,23, con qualità seminativo arborato di classe 3, particella 167 di mq. 11.045, reddito dominicale Euro 57,04; agrario Euro 65,60, con qualità seminativo arborato di classe 1, particella 169 di mq. 7.125, reddito dominicale Euro 31,28; agrario Euro 42,32, con qualità seminativo arborato di classe 2, il tutto di

_____ , per complessivi mq.180.110, confinante ad ovest con le particelle 33, 88, 90 e 87 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Pacioni Luigino, a sud con le particelle 79, 57, 104, 56 e 135 del Foglio del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Pacioni Luigino, a est con le particelle 98 e 97 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Lattanzi Pierina, con il fabbricato di proprietà Lignini Antonio, Lignini Agnese e Failla Giuseppe, ubicato sulla particella 158 del Foglio 9 e con le particelle 82 (fabbricato urbano), 126, 125, 150 155 e, 153 del medesimo Foglio del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Didari Maria Giovanna e 154 di Didari Giuseppe, a nord con le particelle 15, 12, 13 11 e 10 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà dei sig.ri Celi Andrea e Silvia, con particella 22 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Splendiani Vincenzo e con la particella 15 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Ribichini Giuliana, Primo e Serenella.

- 8) Terreno agricolo sito nel Comune di Francavilla D'Ete e distinto al Foglio 10 particelle: 1 di mq. 10.150, con qualità seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale Euro 36,69; agrario Euro 55,04, particella 3 di mq. 1.260, con qualità seminativo di classe 5, reddito dominicale Euro 3,25; agrario Euro 5,23, particella 4 di mq. 10.380, con qualità seminativo di classe 3, reddito dominicale Euro 37,53; agrario Euro 56,29, particella 22 di mq. 6.680, con qualità seminativo di classe 3, reddito dominicale Euro 24,15; agrario Euro 36,22, particella 46 di mq. 11.260 reddito dominicale Euro 40,71; agrario Euro 61,06, con qualità seminativo arborato di classe 3, particella 47 di mq. 2.930 reddito dominicale Euro 10,59; agrario Euro 15,89, con qualità seminativo arborato di classe 3, particella 48 di mq. 5.820, reddito dominicale Euro 25,32; agrario Euro 34,38, di cui mq.5.640 con qualità seminativo arborato di classe 2, reddito dominicale Euro 24,76; agrario Euro



ro 33,50 e mq.180 con qualità uliveto di classe U, reddito dominicale Euro 0,56; agrario Euro 0,88, particella 49 di mq. 15.070, reddito dominicale Euro 54,47; agrario Euro 81,72, di cui mq.15.062 con qualità seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale Euro 54,45; agrario Euro 81,68 e mq.8 con qualità uliveto di classe U, reddito dominicale Euro 0,02; agrario Euro 0,04, particella 75 di mq. 1.940, reddito dominicale Euro 7,01; agrario Euro 10,52, con qualità seminativo arborato di classe 3, Foglio 8 particelle: 172 di mq. 8.590, con qualità seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale Euro 31,05; agrario Euro 46,58, particella 173 di mq. 1.700, con qualità seminativo di classe 2, reddito dominicale Euro 7,46; agrario Euro 10,10, il tutto di di proprietà della

complessivi mq.75.780,

confinante ad ovest con Contrada Fusa su foglio 10 e particelle 144 di proprietà dei sig.ri Celi Andrea e Celi Silvia e 150 di proprietà del sig. Pucci Giuseppe tutte ricadenti nel Foglio 8 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete, a nord con le particelle 203 e 340 del Foglio 8 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Mancinelli Mariangela, a est con le particelle 212,175,177 del Foglio 8 e 5 e 73 del Foglio 10 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete tutte di proprietà Giancrisostomi Maria Adelaide e a sud con le particelle 52, 196, 199, 197 e 200 del Foglio 10 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete tutte di proprietà del sig. Bonifazi Adriano.

Non occorrerà procedere ad alcun tipo di frazionamento.

Quesito n°2: ad una sommaria descrizione dei beni, 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) Gli immobili distinti al F.9 in Via Pieve Vecchia, particella 146 sono di supporto all'attività agricola quali capannoni ad uso deposito (distinti al Catasto Urbano con le particelle 146 sub 3 e sub.4), compreso anche un ex fabbricato colonico con anno di costruzione antecedente al 1967 e quindi conforme alla normativa edilizia) e probabilmente costruito nella prima metà del secolo scorso, precedentemente usato come residenza, ma oggi in disuso e fatiscente, attualmente unità collabente (distinto al Catasto Urbano con le particelle 146 sub 5 e sub.6, sub.7, sub.8 e sub. 9). Il fabbricato colonico è a supporto dell'attività agricola e risale probabilmente alla prima metà del secolo scorso. Tutto il resto del complesso di capannoni (distinti al Catasto Urbano con le particelle 146 sub 3 e sub.4) ad uso per deposito attrezzi e prodotti agricoli, risulta non conforme alla normativa urbanistico-edilizia, in quanto che solo il capannone distinto al F.9 particella 146 sub.3 risulta

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



dotato di Concessione Edilizia pur risultando spostato di circa 25 metri rispetto alla posizione in cui è stato collocato nel progetto presentato mentre gli altri accessori sono tutti abusivi.

- b) Gli immobili distinti al F.10, particella 177 sub 2, 3 e 4, in Contrada Fusa n. 11, sono costituiti da due garage e un'abitazione; il sub 2 è un accessorio ad uso garage esterno all'edificio principale, mentre i sub 3 e 4 fanno parte dell'edificio principale. Essi appartengono ad un fabbricato colonico a supporto dell'attività agricola che è stato costruito nella prima metà del secolo scorso tra il 1919 e il 1945, come descritto anche nella scheda Aedes allegata alla perizia asseverata redatta per il fabbricato in seguito al sisma di fine Agosto del 2016. Non vi sono tracce di progetto redatto per la sua costruzione. L'ultimo evento sismico verificatosi nel 2016 l'edificio è stato interessato da importanti lesioni sia sulla facciata che nelle parti interne ai sub 3 e 4. Per esso è stata redatta da scheda fast con relazione tecnica allegata, presentati all'ufficio per la ricostruzione della Regione Marche con pratica in corso di definizione per la sistemazione del fabbricato.
- c) Tutti i terreni siti a Francavilla D'Ete sono con destinazione urbanistica in zona omogenea E agricola come da certificato di destinazione urbanistica allegato. Ciò vale sia per i terreni di Contrada Fusa distinti al Foglio 10 con 2 particelle ricadenti sul Foglio 8 ma confinanti con il resto del compendio immobiliare che per i terreni tutti ricadenti nel Foglio 9 di Francavilla D'Ete (Allegato n. 8 per il certificato di destinazione urbanistica).

Il caseilo autostradale di Porto Sant'Elpidio si trova a 26,2 km cioè a circa 34 min. con l'auto. La zona è caratterizzata da urbanizzazione a medio-bassa densità abitativa.

Per quanto riguarda il D.P.R. 633/1972 la futura rivendita delle unità immobiliari distinte al Catasto Urbano, essa non è soggetta ad IVA in caso di vendita, essendo trascorsi più di 5 anni dal precedente atto o da eventuali ristrutturazioni del fabbricato.

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;

Sia il fabbricato colonico insistente sul Foglio 9 del Comune di Francavilla D'Ete sito in Via Pieve Vecchia (distinto al Catasto Urbano di Francavilla D'Ete al F.9 con le particelle 146 sub.5, sub.6, sub.7, sub.8 e sub.9, attualmente fatiscenti), che quello insistente sul Foglio 10 del Comune di Francavilla D'Ete sito in Contrada Fusa n.11 (distinto al Catasto Urbano di Francavilla D'Ete al F.10 con le particelle 177 sub.2, sub.3 e sub.4), come si evince dai documenti avuti con accesso agli atti presso il Comune di Francavilla D'Ete, che si allegano, sono stati costruiti antecedentemente al 1967 come fabbricati colonici al servizio dei rispettivi terreni e costruiti nella prima metà del secolo scorso tra il 1919 e il 1945.



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 sono i seguenti:

Per il fabbricato sito in Contrada Fusa n.11 si è solo rinvenuta una ordinanza di inagibilità per sisma riguardante solo le particelle facenti parte dell'edificio principale e distinte al F.10 del Catasto Urbano di Francavilla D'Ete con le particelle 177 sub. 3 e 177 sub.4 (non interessa l'accessorio esterno destinato a garage e distinto al Catasto Urbano di Francavilla D'Ete al F.10 con le particelle 177 sub.2), datata 03/09/2019 in seguito a scheda fast del 28/09/2017 e perizia asseverata del 17 ottobre 2017 con relative schede Aedes datata 02/10/2017 e richiesta di intervento di ripristino per sisma del 2016 accettata dall'ufficio speciale per la ricostruzione della Regione Marche e protocollata dal Comune di Francavilla D'Ete in data 14/12/201 in data (si allega tutto il fascicolo relativo comprensivo sia di disegni che di foto allegate e perizia asseverata con scheda Aedes, insieme alla documentazione Urbanistico-Edilizia all'allegato n. 3);

Per i fabbricati siti in Via Pieve Vecchia S.N.C., si è rinvenuta la seguente documentazione:

- Richiesta di Concessione edilizia prot. n.1555 del 26/09/1993 per la sistemazione di fabbricato rurale sito in Via Pieve Vecchia distinto al Catasto Terreni F.9 particella 42 ora catasto urbano part.146 sub. 5, 6, 7, 8 e 9 (unità collabenti) presentata dal geom. Egisto Clementi per conto del proprietario
- Richiesta di Concessione edilizia prot. n.1556 del 26/09/1993 per la costruzione di un fienile al servizio di Azienda Agraria collocato in Via Pieve Vecchia al Catasto Terreni F.9 particella 42 ora part. 146 sub.3 presentata dal geom. Egisto Clementi per conto del proprietari
- Concessione per lavori di realizzazione di muro di contenimento pratica n. 790/96 del Prot.n.1419 del 08.07.1996 in Via Pieve Vecchia;
- Permesso di costruire pratica n. 1487/04 Prot.n.137 del 26/01/2006 per variante alla realizzazione di capannone di stoccaggio e stalla in Via Pieve Vecchia attualmente particella 146 sub.3 traslato rispetto a quanto riportato sul progetto di ml.25 circa e non sanato urbanisticamente;
- Permesso di costruire n. pratica n. 643/903/1007 Prot.n.1088 del 21/06/2006 per la realizzazione di capannone di stoccaggio e stalla in Via Pieve Vecchia attualmente particella 146 sub.3 traslato rispetto a

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



quanto riportato sul progetto di ml.20 circa e non sanato urbanisticamente con certificato di agibilità rilasciato il 27/09/2006 prot. n. 1670 prat. edilizia n. 1699.

- Verbale di sopralluogo eseguito il 13/11/2009 per accertamento opere abusive prot. n.2367, con ordinanza di sospensione dei lavori n. 180 del 13/11/2009 prot. n. 2369
- Richiesta per pratica n.587 di permesso di Costruire in Sanatoria del 06/03/2010 con Concessione in sanatoria mai rilasciata.
- Richiesta per pratica prot.2986 di permesso di Costruire in Sanatoria del 14/09/2011 per capannoni al sub.4 quali accessori agricoli quali serre con Concessione in sanatoria mai rilasciata.
- Richiesta per pratica n.1150 di permesso di Costruire in Sanatoria n. 12/2013 del 20/03/2013 per traslazione del sub. 3 di circa 25 m., con Concessione in sanatoria mai rilasciata e oneri cumulativi da pagare per €. 19.488,00 e mai pagati con diniego della stessa richiesta per non ottemperanza a quanto richiesto in precedenza in assenza delle integrazioni e pagamenti richiesti con prot. n.64 del 09/01/2014

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 produce certificato di destinazione urbanistica dei terreni da stimare (allegato n. 8).

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 a 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 ostative;

I dati catastali coincidono con quelli dell'atto di pignoramento, pertanto non risultano necessarie variazioni al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, in quanto che la planimetria depositata al Catasto Urbano corrisponde con lo stato dei luoghi.

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;



Gli immobili non sono oggetto di divisione ai fini della vendita all'asta, perché la parte esecutata era l'unica proprietaria dei beni oggetto della presente CTU alla data di notifica dell'atto di pignoramento del 20/10/2017.

Quesito n°8: verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle cende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, 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;

STORIA IMMOBILI

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono pervenuti alla Società per Atto Notarile di conferimento in Società del Notaio Sanangelantoni Sergio del 17/12/2009, registrato presso la Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, in data 29/12/2009 ai n. 11115 R.G. e 6599 R.P., per effetto del quale

immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

TRASCRIZIONI

- 1) Verbale di pignoramento immobiliare ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto presso la Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 20/10/2017 al n. 8052 R.G. e 5771 R.P., a favore della “Banca Popolare di Puglia e Basilicata” Società Cooperativa per Azioni con sede in Altamura (BA), C.F.00604840777) contro
 e gravante su tutti gli immobili oggetto della procedura Pubblico Ufficiale UNEP-TRIBUNALE DI FERMO C.F. 80011600442 CON SEDE IN FERMO;
- 2) Costituzione di vincolo di indivisibilità trascritto presso la Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 20/10/2017 al n. 11116 R.G. e 6600 R.P., a favore della Regione Marche con sede in Ancona (AN), C.F.80008630420) contro

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: francescociccalel@gmail.com



_____ gravante su tutti gli immobili oggetto della procedura con Atto del Notaio Sanangelantoni Sergio del 17/12/2009 con il quale la società si impegna a costituire un compendio unico ed a coltivarlo per un periodo di almeno 10 anni dalla data odierna, impegnandosi inoltre a non frazionarlo, per effetto di trasferimenti, durante tale periodo;

ISCRIZIONI

- 1) Ipoteca volontaria iscritta presso la Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 19/12/2012 al n. 9757 R.G. e 1489 R.P. a favore della “Banca Popolare Puglia e Basilicata” S.C.P.A. con sede in Matera, C.F.00604840777, contro

per €. 302.000,00 (euro trecentoduemila/00), capitale di €. 151.000,00 (euro centocinquantunomila/00), derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito della durata di 1 anno e 8 mesi, rogante notaio Sanangelantoni Sergio e gravante tutte le unità immobiliari oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare;

- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 11/06/2008 al n. 5811 R.G. e 1279 R.P. iscritta presso la Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, a favore della UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA. con sede in Verona, C.F.03656170960, per €. 514.436,00 (euro cinquecentoquattordicimilaquattrocentotrentasei/00), capitale di €. 428.696,64 (euro quattrocentoventottomilaseicentonovantasei/64) derivante da Atto del Tribunale di Milano Domicilio Ipotecario cletto: Via Venti - Milano del 24/01/2008 e contro

e gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione

immobiliare;

- 3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 06/07/2016 al n. 4320 R.G. e 779 R.P. presso la Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, **a favore della “Banca Popolare Puglia e Basilicata” S.C.P.A. con sede in Matera, C.F.00604840777, contro**

e gravante su tutti gli immobili oggetto della presente

procedura di esecuzione immobiliare;



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 insolite;

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; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto si dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli di piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.

Le unità immobiliari sono state interamente misurate sul posto. Il criterio di valutazione utilizzato è stato quello di considerare i valori di mercato più probabili, per zona a poca distanza da Francavilla D'Ete in zona residenziale vicina al capoluogo e dintorni, 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 del 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: $V = \text{Valore più probabile}$

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

$VC = \text{valore commerciale medio delle compravendite di immobili simili nella zona}$

$S = \text{superficie commerciale lorda}$ $Q = \text{quota di proprietà ricadente nella Esecuzione Immobiliare}$
 $V = M \times VC \times S \times Q$ (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 trovi in condizioni ordinarie/normali con riguardo alle caratteristiche prese in considerazione per una serie di coefficienti (punti di merito) che esprimono la differenza, tra la condizione effettiva del bene e quella ordinaria.

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: francescociccalel@gmail.com



Alla condizione ordinaria e assegnato il ponteggio 1,00. È definito in anticipo il coefficiente di merito globale dato dal prodotto dei singoli punti di merito. Si moltiplica quest'ultimo coefficiente per la stima del valore unitario; infine si ottiene il valore di mercato del bene moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il più probabile valore di mercato.

La proprietà è collocata in zona poco urbanizzata e a bassa densità abitativa. Il casello autostradale di Porto Sant'Elpidio si trova a 26,2 km cioè a circa 34 min. con l'auto. La stazione ferroviaria di Porto Sant'Elpidio si trova a 27,4 km cioè a circa 37 min. con l'auto.

LOTTO 1 (Unità immobiliari del fabbricato sito in Francavilla d'Ete Contrada Fusa)

- a) **CALCOLO VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A GARAGE AL PIANO TERRA**
sita nel Comune di FRANCAVILLA D'ETE, in Contrada Fusa n °11, di proprietà della

istinta al Catasto Urbano del Comune suddetto, al F. 10 con la p.lla 177 sub 2, P.T. cat. C/6, classe 1, della consistenza di mq.16 e della superficie di mq. 20, rendita catastale €. 7,85;

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Garage (P.T. h=2,50ml)	20,16	0,50	10,08
			Totale 10,08

- b) **CALCOLO VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A GARAGE AL PIANO TERRA**
sita nel Comune di FRANCAVILLA D'ETE, in Contrada Fusa n °11, di proprietà della

distinta al Catasto Urbano del Comune suddetto, al F. 10 con la p.lla 177 sub 3, P.T. cat. C/6, classe 1, della consistenza di mq.48 e della superficie di mq. 59, rendita catastale €. 23,55;

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Garage (P.S1 h=2,70ml)	61,56	0,50	30,78
			Totale 30,78

Totale mq:(10,08+30,78)= mq.40,86

$$V = M \times V_C \times S \times Q = 0,90 \times € 350,00/\text{mq} \times 40,86 \text{ mq} \times 1 = \underline{\underline{€ 12.870,90}}$$

- c) **CALCOLO VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD APPARTAMENTO**
AI PIANI TERRA E PRIMO sita nel Comune di FRANCAVILLA D'ETE, in Contrada Fusa n °11, di
proprietà della

con sede in Montemonaco (AP) per 1/1 distinta al Catasto Urbano del Comune suddetto, al F. 10 con la p.lla 177 sub 4, PT e P1 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,0 vani, di mq. 184 e della superficie di mq. 184, rendita catastale €. 209,68.

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Appartamento al piano terra	42,12	1,00	42,12

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



(P.T , 1° e 2° (soffitta)			
Piano primo	107,91	1,00	107,91
Piano secondo (soffitta)	107,91	0,25	26,98
Corte 1840 mq. (fino a 127,91 mq. pari alla superficie commerciale del fabbricato)	127,91	0,10	12,79
Corte 1840 mq. (da 127,91 mq. a 1840 mq.)	1712,09	0,02	34,24
			Totale 224,04

$$V = M \times V_C \times S \times Q = 0,90 \times \text{€} 320,00/\text{mq} \times 224,04 \text{ mq} \times 1 = \text{€} 64.523,52$$

Il valore più probabile dell'immobile è **pari alla somma delle tre unità immobiliari, pari a €.(64.523,52+12.870,90)= €. 77.394,40 (euro settantasettemilatrecentonovantaquattro/40).**

LOTTO n° 2

Terreno Agricolo sito a Francavilla D'Ete in Contrada Fusa (F.10 e F.8 del Comune di Francavilla D'Ete) in zona con conformazione orografica collinare (seminativo di diversi tipi).

SUPERFICIE CONVENZIONALE

	Sup. Catastale mq.	Qualità	Coeff. Rid.	Coeff. Orografico	Sup. Raggiuagliata
F.10 PART. 1	10.150	Seminativo arborato classe 3	1,00	0,80	8.120,00
F.10 PART. 3	1.260	Seminativo di classe 5	1,00	0,80	1.008,00
F.10 PART. 4	10.380	Seminativo di classe 3	1,00	0,80	8.304,00
F.10 PART. 22	6.680	Seminativo arborato classe 3	1,00	0,80	5.344,00
F.10 PART. 46	11.260	Seminativo arborato classe 3	1,00	0,80	9.008,00
F.10 PART. 47	2.930	Seminativo arborato classe 3	1,00	0,80	2.344,00
F.10 PART. 48 porzione AA	5.640	Seminativo arborato	1,00	0,80	4.656,00
F.10 PART. 49 porzione AA	15.062	Seminativo arborato	1,00	0,80	12.056,00
F.10 PART. 75	1.940	Seminativo arborato classe 3	1,00	0,80	1.552,00
F.8 PART.172	8.590	seminativo arborato di classe 3	1,00	0,80	6.872,00
F.8 PART.173	1.700	seminativo di classe 2	1,00	0,80	1.360,00
TOTALI	75.592				60.473,60
VALORI UNITARI DI MERCATO					
Valore di compravendita di immobili simili in zona €/mq.					1,60

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



	Valore medio desunto dal VAM €/mq.	1,98
B	Valore più probabile unitario di stima €/mq	1,70
C	Valore dell'immobile da porre a base d'asta €(1,70x60.473,60) =	€.102.805,12

Terreno Agricolo sito a Francavilla D'Ete in Contrada Fusa (F.10 del Comune di Francavilla D'Ete) in zona con conformazione orografica collinare (uliveto).

SUPERFICIE CONVENZIONALE

	Sup. Catastale mq.	Qualità	Coeff. Rid.	Coeff. Orografico	Sup. Raggiagliata
F.10 PART. 48 porzione AB	180	Uliveto classe U	1,00	0,80	144,00
F.10 PART. 49 porzione AB	8	Uliveto classe U	1,00	0,80	6,40
TOTALI	188				150,40
VALORI UNITARI DI MERCATO					
Valore di compravendita di immobili simili in zona €/mq.					2,95
Valore medio desunto dal VAM €/mq.					2,95
B	Valore più probabile unitario di stima €/mq				2,95
C	Valore dell'immobile da porre a base d'asta €(2,95x150,40) =				€.443,68

Pertanto il valore più probabile de terreni risulta pari a €. (102.805,12 +443,68) = €. 103.248,80 (euro centotremiladuecentoquarantotto/80).

LOTTO n° 3

Terreno Agricolo sito a Francavilla D'Ete in Via Pieve Vecchia (F.9 del Comune di Francavilla D'Ete) in zona con conformazione orografica collinare (seminativo di diversi tipi e bosco misto).

SUPERFICIE CONVENZIONALE

	Descrizione	Sup. Catastale mq.	Qualità	Coeff. Rid.	Coeff. Orografico	Sup. Raggiagliata
A	F.9 Part. 19	1250	Seminativo di classe 4	1,00	0,80	1.000,00
	F.9 Part. 23	5120	Seminativo arborato di classe 3	1,00	0,80	4.096,00
	F.9 Part. 18	11150	Seminativo di classe 4	1,00	0,80	8.920,00
	F.9 Part. 20	2590	Seminativo di classe 5	1,00	0,80	2.072,00
	F.9 Part. 21	1830	Seminativo di classe 5 (300 mq.) e incolt. prod. U (1.530 mq.)	1,00	0,80	1.464,00
	F.9 Part. 24	210	Bosco misto di classe U	1,00	0,80	168,00

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



F.9 Part. 26	18820	Seminativo arborato di classe 1	1,00	0,80	15.056,00
F.9 Part. 36	7490	Seminativo arborato di classe 4	1,00	0,80	5.992,00
F.9 Part. 37	19860	Seminativo di classe 4	1,00	0,80	15.888,00
F.9 Part. 38	16190	Seminativo di classe 4	1,00	0,80	12.952,00
F.9 Part. 39	4240	Seminativo di classe 4	1,00	0,80	3.392,00
F.9 Part. 85	810	Seminativo di classe 4	1,00	0,80	648,00
F.9 Part. 89	3130	Seminativo di classe 3	1,00	0,80	2.504,00
F.9 Part. 91	5370	Seminativo arborato di classe 4	1,00	0,80	4.296,00
F.9 Part. 92	5280	Seminativo arborato di classe 3	1,00	0,80	4.224,00
F.9 Part. 93	1280	Seminativo di classe 3	1,00	0,80	1.024,00
F.9 Part. 94	16760	Seminativo di classe 3	1,00	0,80	13.408,00
F.9 Part. 95	2880	Seminativo di classe 4	1,00	0,80	2.304,00
F.9 Part. 96	12130	Seminativo arborato di classe 3	1,00	0,80	9.704,00
F.9 Part. 110	1050	Bosco misto di classe U	1,00	0,80	840,00
F.9 Part. 111	7640	Seminativo di classe 4	1,00	0,80	6.112,00
F.9 Part. 123AA	2417	Seminativo arborato di classe 2	1,00	0,80	1.933,60
F.9 Part. 124AA	1309	Seminativo arborato di classe 3	1,00	0,80	1.047,20
F.9 Part. 165	12950	Seminativo arborato di classe 3	1,00	0,80	10.360,00
F.9 Part. 167	11045	Seminativo arborato di classe 1	1,00	0,80	8.836,00
F.9 Part. 169	7125	Seminativo arborato di classe 2	1,00	0,80	5.700,00
TOTALI	179.926				143.940,80
VALORI UNITARI DI MERCATO					
Valore di compravendita di immobili simili in zona €/mq.					1,60
Valore medio desunto dal VAM €/mq.					1,98
B	Valore più probabile unitario di stima €/mq				1,70
C	Valore dell'immobile da porre a base d'asta €(1,70x143.940,80)=				€.244.699,36

Terreno Agricolo sito a Francavilla D'Ete in Via Pieve Vecchia (F.9 del Comune di Francavilla D'Ete) in zona con conformazione orografica collinare (uliveto).

SUPERFICIE CONVENZIONALE

	Sup. Catastale mq.	Qualità	Coeff. Rid.	Coeff. Orografico	Sup. Raggiugliata
F.9 PART. 123porzione AB	73	Uliveto classe U	1,00	0,80	58,40
F.9 PART.	111	Uliveto classe U	1,00	0,80	88,80

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



	124porzione AB				
	TOTALI	184			147,20
	VALORI UNITARI DI MERCATO				
	Valore di compravendita di immobili simili in zona €/mq.				2,95
	Valore medio desunto dal VAM €/mq.				2,95
B	Valore più probabile unitario di stima	€/mq			2,95
C	Valore dell'immobile da porre a base d'asta €(2,95x147,20) =				€.434,24

Pertanto il valore più probabile dei terreni risulta pari a €. (244.699,40 +434,24)= 245.133,60 (euro duecentoquarantacinquemilacentotrentatré/60).

(Unità immobiliari dei 3 capannoni sito in Francavilla d'Ete Via Pieve Vecchia adibiti a deposito attrezzi agricoli e di fatto abusivi)

CALCOLO VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A GARAGE AL PIANO TERRA sita nel Comune di FRANCAVILLA D'ETE, in Via Pieve Vecchia, di proprietà della

al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 9 con la p.lla 146 sub 3 e sub 4, P.T. cat. D/10, rendita catastale rispettivamente €. 5874,00 e €3.524,00;

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Capannone ad uso agricolo abusivo da condonare (P.T. hmax=8,50ml) sub 3 abusivo per lo spostamento dalla posizione indicata nel progetto approvato nel 2006 con richiesta successiva di condono non portata a termine	2400	1,00	2400,00
Capannone ad uso agricolo abusivo attualmente non condonabile (P.T. hmax=8,30ml) sub 4 (Rif.plan.2)	832,30	0,20	166,40
Capannone ad uso agricolo abusivo attualmente non condonabile (P.T. hmax=8,50ml) sub 4 (Rif.plan.1)	1.877,67	0,20	375,53
Corte 21.930 mq. (fino a 5387,15 mq. pari alla superficie commerciale dei fabbricati e accessori)	5.387,15	0,10	538,71
Corte 21.930 mq. (da 5387,15 mq. a 21.930 mq.)	16.542,85	0,02	330,85
			Totale 3.811,49

$$V = M \times V_C \times S \times Q = 0,90 \times € 300,00/\text{mq} \times 3811,49 \text{ mq} \times 1 = € 1.029.102,30$$

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: francescociccalel@gmail.com



Valore della richiesta di Concessione in sanatoria a detrarre dal valore del capitale: €.19.488,00 mai versati per la sanatoria e richiesti infine dal Comune di Francavilla D'Ete per la sanatoria edilizia in data 24/06/2013.

Il valore più probabile dell'immobile è **pari alla somma delle due entità, meno il valore della sanatoria, pari a €.(245.133,60+ 1.029.102,3-19.488,00)= €. 1.254.747,90 (euro unmilione duecentocinquantaquattromilasettecento quarantasette/90).**

**LOTTO 4 (Unità immobiliari del fabbricato sito in Francavilla d'Ete Via Pieve Vecchia con unità collabenti)
CALCOLO VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI site nel Comune di FRANCAVILLA D'ETE, in Via Pieve Vecchia, di proprietà della**

istinta al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 9 con la p.lla 146 sub 5, sub.6, sub.7, sub.9, sub. 9, P.T, tutte di cat. F/2, senza rendita catastale €.(rudere ex fabbricato colonico edificio inservibile con costruzione ante 1967);

a) CALCOLO VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A GARAGE AL PIANO TERRA sita nel Comune di FRANCAVILLA D'ETE, in Contrada Fusa n °11, di proprietà della Società

istinta al Catasto dei fabbricati del Comune suddetto, al F. 9 con la p.lla 146 sub 5, 146 sub 5, sub.6, sub.7, sub.9, sub. 9, P.T, tutte di cat. F/2, senza rendita catastale €.(rudere ex fabbricato colonico edificio inservibile);

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Stalla (P.S1 h=2,70ml) e accessorio esterno al piano terra	277,18	0,30	83,15

$$V = M \times V_C \times S \times Q = 0,70 \times €. 200,00/\text{mq} \times 83,15 \text{ mq.} = \underline{\underline{€ 11.641,00}}$$

b) CALCOLO VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD APPARTAMENTO AI PIANI TERRA E PRIMO.

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Appartamento al piano terra	220,18	1,00	220,18
Piano primo	220,18	1,00	220,18
Piano secondo (soffitta)	220,18	0,25	55,04
			Totale 495,40

$$V = M \times V_C \times S \times Q = 0,70 \times €. 200,00/\text{mq} \times 495,40 \text{ mq.} \times 1 = \underline{\underline{€ 69.356,00}}$$

Il valore più probabile dell'immobile è **pari alla somma delle tre unità immobiliari, pari a €.(11.641,00+ 69.356,00)= €. 80.997,00 (euro ottantamilanovecentonovantasette/00).**



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 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;

Tutti i terreni della presente Esecuzione Immobiliare risultano affittati con una superficie pari a quella totale di 255.890 mq dalla

dal 01.01.2020 al 10.11.2024, con disdetta automatica senza bisogno di preavviso, mentre tutti gli altri immobili sono nella pieno possesso della Società esecutata. Non vi sono altri oneri di alcun tipo, per le spese insoluite.

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 2 (Allegato 1 per la documentazione fotografica e Allegato 2 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	<u>LOTTO 1 Unità immobiliari del fabbricato sito in Francavilla d'Ete Contrada Fusa</u>
Confini	Area di corte distinta con la particella distinta al Foglio 9 del Catasto Urbano di Francavilla D'Ete particella 177 sub. 1 quale Bene Comune non censibile su tutti i lati
Dati catastali	<u>Catasto Urbano del Comune suddetto, al F. 10 con la p.lla 177 sub 2, P.T, cat. C/6, classe 1, della consistenza di mq.16 e della superficie di mq. 20, rendita catastale €. 7,85</u> <u>F. 10 con la p.lla 177 sub 3, P.T, cat. C/6, classe 1, della consistenza di mq.48 e della superficie di mq. 59, rendita catastale €. 23,55, F. 10 con la p.lla 177 sub 4, PT e P1 Categoria A/3, Classe 1,Consistenza 7,0 vani, di mq. 184 e della superficie di mq. 184, rendita catastale €. 209,68</u>
Proprietà	
Locazione	Nessuna
Conformità urbanistica	Fabbricato antecedente al 1967 con ordinanza di inagibilità per sisma riguardante solo le particelle facenti parte dell'edificio principale e distinte al F.10 del Catasto Urbano di Francavilla D'Ete con le particelle 177 sub. 3 e 177 sub.4 (non interessa l'accessorio esterno destinato a garage e distinto al Catasto Urbano di Francavilla D'Ete al F.10 con le particelle 177 sub.2), datata 03/09/2019. Non risultano difformità rispetto ai progetti depositati e neanche variazioni catastali da presentare.
Prezzo base d'asta	<u>€. 77.394,40 (euro settantasettemilatrecentonovantaquattro/40).</u>

LOTTO n°2	Terreno Agricolo sito a Francavilla D'Ete in Contrada Fusa (F.10 e F.8 del Comune di Francavilla D'Ete) in zona con conformazione orografica collinare (seminativo di diversi tipi). Terreno Agricolo sito a Francavilla D'Ete in Contrada Fusa (F.10 del Comune di Francavilla D'Ete) in zona con conformazione orografica collinare (uliveto).
Confini	Ad ovest con Contrada Fusa su foglio 10 e particelle 144 di proprietà dei sig.ri Celi Andrea e Celi Silvia e 150 di proprietà del sig. Pucci Giuseppe tutte ricadenti nel Foglio 8 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete, a nord con le particelle 203 e 340 del Foglio 8 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Mancinelli Mariangela, a est con le particelle 212,175,177 del Foglio 8 e 5 e

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



	73 del Foglio 10 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete tutte di proprietà Giancrisostomi Maria Adelaide e a sud con le particelle 52, 196, 199, 197 e 200 del Foglio 10 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete tutte di proprietà del sig. Bonifazi Adriano.
Dati catastali	Terreno agricolo distinto al <u>Foglio 10 particelle: 1 di mq. 10.150, particella 3 di mq. 1.260, particella 4 di mq. 10.380, particella 22 di mq. 6.680, particella 46 di mq. 11.260, particella 47 di mq. 2.930, particella 48 di mq. 5.820, particella 49 di mq. 15.070, particella 75 di mq. 1.940, Foglio 8 particelle: 172 di mq. 8.590, particella 173 di mq. 1.700, per complessivi mq.75.780</u>
Proprietà	
Locazione	Contratto di affitto a scadenza 10.11.2024.
Conformità urbanistica	Zona E agricola (art.37 delle NTA del Comune di Francavilla D'Ete) come da Cert. Di dest. Urb. allegato.
Prezzo base d'asta	<u>€. 103.248,80 (euro centotremiladuecentoquarantotto/80).</u>

LOTTO n°3	Terreno Agricolo sito a Francavilla D'Ete in Via Pieve Vecchia (F.9 del Comune di Francavilla D'Ete) in zona con conformazione orografica collinare (seminativo di diversi tipi e bosco misto). Terreno Agricolo sito a Francavilla D'Ete in Via Pieve Vecchia (F.9 del Comune di Francavilla D'Ete) in zona con conformazione orografica collinare (uliveto). <u>3 capannoni sito in Francavilla d'Ete Via Pieve Vecchia adibiti a deposito attrezzi agricoli e di fatto abusivi</u>
Confini	Per il terreno: ad ovest con le particelle 33, 88, 90 e 87 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Pacioni Luigino, a sud con le particelle 79, 57, 104, 56 e 135 del Foglio del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Pacioni Luigino, a est con le particelle 98 e 97 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Lattanzi Pierina, con il fabbricato di proprietà Lignini Antonio, Lignini Agnese e Failla Giuseppe, ubicato sulla particella 158 del Foglio 9 e con le particelle 82 (fabbricato urbano), 126, 125, 150 155 e, 153 del medesimo Foglio del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Didari Maria Giovanna e 154 di Didari Giuseppe, a nord con le particelle 15, 12, 13 11 e 10 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà dei sig.ri Celi Andrea e Silvia, con particella 22 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Splendiani Vincenzo e con la particella 15 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Francavilla D'Ete di proprietà Ribichini Giuliana, Primo e Serenella. Per i tre capannoni: con area di corte di tutta la particella distinta al Catasto Urbano del Comune suddetto al F. 9 part. 146 sub.2.
Dati catastali	<u>Comune di Francavilla D'Ete e distinti al Catasto Terreni al Foglio 9 particelle: 19 di mq. 1.250, particella 23 di mq. 5.120, particella 18 di mq. 11.150, , particella 20 di mq. 2.590, , particella 21 di mq. 1.830 , particella 24 di mq. 210, particella 26 di mq. 18.820 , particella 36 di mq. 7.490 , particella 37 di mq. 19.860 , particella 38 di mq. 16.190 , particella 39, particella 85 di mq. 810, particella 89 di mq. 3.130 , particella 91 di mq. 5.370 , particella 92 di mq. 5.280 , particella 93 di mq. 1.280 , particella 94 di mq. 16.760 con</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: francescociccale1@gmail.com



	qualità seminativo di classe 3, reddito dominicale Euro 60,59, particella 95 di mq. 2.880 , particella 96 di mq. 12.130 , particella 110 di mq. 1.050 , particella 111 di mq. 7.640 , particella 123 di mq. 2.490, particella 124 di mq. 1.420, particella 165 di mq. 12.950, , particella 167 di mq. 11.045, particella 169 di mq. 7.125, 2, per complessivi mq.180.110
Proprietà	
Locazione	Contratto ..
Conformità urbanistica	Zona E agricola (art.57 delle NTA del Comune di Francavilla D'Ete) come da Cert. Di dest. Urb. Allegato per i terreni. <ul style="list-style-type: none"> - Per i tre capannoni: - Richiesta di Concessione edilizia prot. n.1556 del 26/09/1993 per la costruzione di un fienile al servizio di Azienda Agraria collocato in Via Pieve Vecchia al Catasto Terreni F.9 particella 42 presentata dal geom. Egisto Clementi per conto del proprietario sig. Lignini Antonio. - Concessione per lavori di realizzazione di muro di contenimento pratica n. 790/96 del Prot.n.1419 del 08.07.1996 in Via Pieve Vecchia; - Permesso di costruire pratica n. 1487/04 Prot.n.137 del 26/01/2006 per variante alla realizzazione di capannone di stoccaggio e stalla in Via Pieve Vecchia attualmente particella 146 sub.3 traslato rispetto a quanto riportato sul progetto di ml.20 circa e non sanato urbanisticamente; - Permesso di costruire n. pratica n. 643/903/1007 Prot.n.1088 del 21/06/2006 per la realizzazione di capannone di stoccaggio e stalla in Via Pieve Vecchia attualmente particella 146 sub.3 traslato rispetto a quanto riportato sul progetto di ml.20 circa e non sanato urbanisticamente con certificato di agibilità rilasciato il 27/09/2006 prot. n. 1670 prat. edilizia n. 1699. - Verbale di sopralluogo eseguito il 13/11/2009 per accertamento opere abusive prot. n.2367, con ordinanza di sospensione dei lavori n. 180 del 13/11/2009 prot. n. 2369 - Richiesta per pratica n.587 di permesso di Costruire in Sanatoria del 06/03/2010 con Concessione in sanatoria mai rilasciata.
Prezzo base d'asta	€. 1.254.747,90 (euro unmilioneduecentocinquantaquattromilasettecentoquarantasette/90).
LOTTO n°4	<u>Unità immobiliari del fabbricato ex-colonico sito in Francavilla d'Ete Via Pieve Vecchia con tutte unità collabenti</u>
Confini	su tutti i lati con corte del fabbricato distinta al Foglio 9 del Catasto Urbano del medesimo Comune, con la particella 146 sub 2 e a nord e sud con la particella 146 sub 4 che è distinta in tre porzioni diverse tutte adibite a deposito di attrezzature agricole.
Dati catastali	<u>Catasto Urbano del suddetto Comune F. 9 con la p.lla 146 sub 5, sub.6, sub.7, sub.8 e sub 9, tutte in cat. F/2, unità collabenti senza rendita e planimetria allegate</u>
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: francescoticcale1@gmail.com



Locazione	Nessuna
Conformità urbanistica	Richiesta di Concessione edilizia prot. n.1555 del 26/09/1993 per la sistemazione di fabbricato rurale sito in Via Pieve Vecchia distinto al Catasto Terreni F.9 particella 42 presentata dal geom. Egisto Clementi per conto del proprietario sig. Lignini Antonio.
Prezzo base d'asta	€. 80.997,00 (euro ottantamilanovecentonovantasette/00).

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. 9).

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 09/10/2023 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 ipotecaria attestante le risultanze delle visure ipocatastali e dei registri immobiliari. Si allega la check-list art. 567, redatta in concerto con il custode giudiziario Marche Servizi Giudiziari (allegato 10).

Le risultanze catastali e la planimetria allegata ad esse per l'immobile sono corrispondenti tra di loro.

Non occorrerà procedere ad alcun tipo di frazionamento.

Si allegano infine:

- 1) Fotografie eseguite sul posto il 04/11/2022;
- 2) Estratto di mappa e mappe censuarie dell'immobile in oggetto;
- 3) Documentazione Urbanistica;
- 4) Visure ipocatastali attuali dalla data della certificazione notarile del 20/10/2017 al 09/10/2023 e catastale storica;
- 5) Verbale di visita del 04/11/2022 alla presenza del sottoscritto, del sig. Lignini Andrea, figlio della sig.ra Saccuti Rita attuale accomandataria della Società "La Primula" con responsabilità illimitata e del sig. avv. Lanese Giovanni dell'I.V.G.M., custode giudiziario del bene oggetto della presente.

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



- 6) Contratto di Affitto e Atto notarile di compravendita.
- 7) Dimostrazione spese effettuate.
- 8) Certificato di destinazione urbanistica
- 9) 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)
- 10) 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 li, 10.10.2023.

IL TECNICO

Ing. Francesco Ciccalè
FRANCESCO CICCALE

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

