

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.29/2002

Procedura promossa da:

Contro

“ ”

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

G.E. Dott. Francesco Ferretti



Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Ferretti Francesco dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 29/2002

CREDITORE PROCEDENTE: “

DEBITORE ESECUTATO:

residente nel (FM) in Deceduta a Fermo in data

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 02/03/2018, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito entro il 12/03/2018 e rispondere ai sottostanti quesiti.

Dopo aver scaricato, dalla piattaforma “PST Giustizia”, alla Sezione esecuzioni immobiliari del TIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente la procedura in parola, ho studiato l'Atto di pignoramento e i documenti prodotti dalle parti, e ho verificato che il creditore procedente ha provveduto al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. optando per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Nella stessa certificazione sono indicati i dati catastali e storici degli immobili pignorati. Relativamente alla documentazione dello stato civile dell'esecutato, non ravvisandone la presenza nel fascicolo se ne è fatta richiesta agli enti e se ne riporta di seguito l'esito.

Dal certificato di **residenza storico**, certificato di matrimonio estratti dall'Ufficio servizi demografici del comune di Fermo la signora risulta:

- nata a (AP) il
- sposata a il in il signor nato a e deceduto a
- immigrata a (AP) il
- immigrata a (AP) e residente in in via l al 1 al 1 in via l dal 1 al 1
- deceduta a (FM) il

Dal certificato di dello **stato di famiglia storico** estratto dall'Ufficio servizi demografici del comune di la signora fino alla data del decesso risultava con il seguente stato di famiglia:

- nata a il in abitazione a (FM) no alla data del decesso 2
- nato a cod. fisc.
- nato a cod. fisc.



Dal certificato di dello stato di **residenza storico** estratto dall'Ufficio servizi demografici del comune di Fermo il signor [redacted] ad oggi risulta:

- nato a [redacted] atto n. [redacted]
- immigrato a [redacted] dal [redacted] e residente in [redacted] da [redacted] al [redacted], in via [redacted] dal [redacted] al [redacted], in via [redacted] n. [redacted] a tutt'oggi.

Dal certificato di dello stato di **residenza storico** estratto dall'Ufficio servizi demografici del comune di [redacted] il signor [redacted] ad oggi risulta:

- nato a [redacted] il [redacted] atto n. [redacted]
- residente a [redacted] (AP) dal [redacted] e residente in [redacted] dal [redacted] al [redacted], in via [redacted] dal [redacted] al [redacted], in [redacted] dal [redacted] a tutt'oggi.

Dal certificato di dello **stato di famiglia** estratto dall'Ufficio servizi demografici del comune di Fermo i signori [redacted] hanno il seguente stato di famiglia:

- [redacted] nato a [redacted] cod. fisc. [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]

Dall'ispezione presso la conservatoria dei registri di Fermo non si ravvisano atti di successione o di rinuncia all'eredità relativi agli immobili oggetto di richiesta di vendita.
(cfr. all. 1 certificati anagrafici)

SVOLGIMENTO INCARICO

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

QUESITO 1

Provveda l'esperto alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente dell'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;

- A) Porzione di fabbricato in Ponzano di Fermo via San Giovanni descritta al NCEU al foglio 13 particelle: 169/1-170/2 (graffate) piano terra e piano 1 cat. A/4 classe U vani 2,5 reddito catastale euro 63,27 -abitazione**

Porzione di fabbricato, con scala condominiale, ad uso abitazione attualmente inagibile per danni da terremoto, sito in comune di Ponzano di Fermo in frazione Torchiaro alla via Porta (già San Giovanni) numero 18, al piano primo. Confina a est ovest e nord con strada comunale a sud con particella 172 stesso foglio.

- B) Locale ad uso negozio in Ponzano di Fermo via San Giovanni descritta al NCEU al foglio 13 particelle 170/1 piano terra cat. C/1 classe U mq 11 reddito catastale euro 135,78 -negozio.**

Locale ad uso negozio, attualmente inagibile per danni da terremoto, sito in comune di Ponzano di Fermo in frazione Torchiaro alla via Porta (già San Giovanni) numero 16, al piano terra. Confina a ovest e nord con strada comunale a est con scala condominiale da cui è accessibile, a sud con particella 172 stesso foglio.

(cfr. all.2 Mappa catastale, all.3 certificato catastale)

- C) Fabbricato rurale in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri- il tutto descritto al NCEU al foglio 8 particelle 274 categoria: Unità Collabente.**

Porzione di fabbricato rurale, sito in comune di Ponzano di Fermo sulla strada provinciale per Torchiaro, e precisamente alla Contrada Forastieri 8. Confina a nord con edificio adiacente particella 273 proprietà Leti Maggio, a sud e est con particella 29 stessa ditta, a ovest con strada comunale per Torchiaro.



D) **Terreno in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri-** il tutto descritto al NCT al foglio 8 particelle 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191 per un totale di mq 37.140,00.

Terreni ubicati nel comune di Ponzano di Fermo (FM) lungo la strada per C.da Torchiaro, da dove è possibile accedere alla proprietà. Si tratta di appezzamenti fra loro sostanzialmente contigui separati più volte dalla strada comunale per Torchiaro, e complessivamente misura mq 37.140,00. I confini consistono in: quanto alla particella 187-26-164 fra loro contigue a est particella 69 stesso foglio proprietà [redacted] a sud e ovest con strada comunale salvo altri. Quanto alla particella 65 a est e sud con particella 188 stesso foglio proprietà [redacted] a nord con strada comunale a ovest con particella 10-256 [redacted] ni salvo altri. Quanto alla particella 14 a est e sud con strada comunale, a nord con particella 188 stesso foglio [redacted], a ovest con particella 10 [redacted] ni salvo altri. Quanto alla particella 28-29 confina a nord con paricella 274 stesso foglio e stessa ditta, a est sud e ovest con strada comunale. Quanto alla particella 20-21 confina a sud con paricella 19 stesso foglio proprietà [redacted], a est sud e ovest con strada comunale. Quanto alla particella 35-191 confina a nord con particella 148 stesso foglio proprietà [redacted] a est con particella 36 stesso foglio proprietà [redacted] oltre a strada comunale, a sud e ovest con strada comunale. (cfr. all.4 Mappa catastale, all.5 certificato catastale)

QUESITO 2

Provveda l'esperto 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 IVA, 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;

L'edificio dove si trovano gli immobili oggetto di stima fa parte del nucleo storico di Torchiaro e non si hanno dati certi circa l'epoca della costruzione, ma dal sopralluogo si evince, per tecniche costruttive e materiali utilizzati, che lo stesso si può collocare alla metà dell'800. La costruzione è in muratura portante con mattoni a vista, con decorazioni minimali in facciata, i solai originali sono in legno e anche la copertura. Gli eventi sismici, dell'agosto 2016 e i seguenti, hanno provocato gravi danni alle strutture, tanto che si è reso necessario un intervento di messa in sicurezza a tutela della pubblica incolumità, e nello stesso intervento si sono ricostruiti parte dei solai e della copertura, con travi in legno e tavolame. Attualmente l'edificio è inagibile e in stato di abbandono, anche se le strutture dopo l'intervento di messa in sicurezza, non sono interessate da pericolo di crollo.

A) **Porzione di fabbricato in Ponzano di Fermo via Porta 18** descritta al NCEU al foglio 13 particelle: 169/1-170/2 (graffate) piano terra e piano 1 cat. A/4 classe U vani 2,5 reddito catastale euro 63,27 -abitazione

L'immobile ad uso abitativo è sito in comune di Ponzano di Fermo in frazione Torchiaro in via Porta numero 18, al piano primo. Confina a ovest e nord con strada comunale a est con scala condominiale da cui è accessibile, a sud con particella 172 stesso foglio. L'ingresso è posto dalla strada comunale con porta in legno, e tramite la scala condominiale si sale al primo piano. L'alloggio è composto da un soggiorno/cucina dalla forma irregolare e misura mq 23,00 con finestra sulla facciata d'ingresso, e un'altezza di ml 2,77. Una stanza ulteriore di mq 14,85, anche questa con forma quadrangolare ma con angoli diversi, ha due aperture una sulla facciata d'ingresso e una sul vicolo, e un'altezza di ml 2,67. Misura una superficie commerciale di mq 54,00. Esiste un ulteriore stanza, ad uso ripostiglio, vicino all'ingresso posta ad un livello di 80cm sotto alla quota dell'appartamento che misura mq 3,95. Il solaio è stato, in parte, ricostruito nelle operazioni di messa in sicurezza dell'immobile e una zona, in entrambe le stanze, non è accessibile perchè il vecchio solaio è pericolante. Le porzioni di solaio rimasto denunciano

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

un pavimento in piastrelle di cotto rettangolari, le pareti sono intonacate, le soglie in travertino e le finestre in legno con vetro singolo. Mancano in tutto gli impianti sia elettrico che idrico. Attualmente è inagibile per ordinanza del sindaco in seguito agli eventi sismici del 2016, e in stato di abbandono. L'immobile è libero e di proprietà di persona fisica e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972.

(cfr. all.6 rilievo, all.7 documentazione fotografica)

B) Locale ad uso negozio in Ponzano di Fermo via Porta 16 descritta al NCEU al foglio 13 particelle 170/1 piano terra cat. C/1 classe U mq 11 reddito catastale euro 135,78 -negozio.

L'immobile ad uso negozio è sito in comune di Ponzano di Fermo in frazione Torchiaro alla via Porta numero 16, al piano terra. Confina a ovest e nord con strada comunale a est con scala condominiale da cui è accessibile, a sud con particella 172 stesso foglio. È accessibile dalla strada comunale con porta in legno senza vetrina, e ha anche un accesso dalla scala condominiale dell'edificio, oltre ad una finestra che dà sul vicolo. Consiste in una unica stanza a forma quadrangolare ma le mura non hanno angoli ortogonali, e misura internamente mq 9,70, ha un'altezza di ml 2,22 nella porzione con solaio originale e ml 2,55 nella porzione con solaio nuovo, mentre la superficie commerciale è di mq 14,50. Il locale ha le pareti intonacate, gli infissi in legno e il pavimento in cemento, mancano in tutto gli impianti sia elettrico che idrico. Attualmente è inagibile per ordinanza del sindaco in seguito agli eventi sismici del 2016, e in stato di abbandono. L'immobile è libero e di proprietà di persona fisica e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972.

(cfr. all.6 rilievo, all.7 documentazione fotografica)

C) Fabbricato rurale in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri 8- il tutto descritto al NCEU al foglio 8 particelle 274 categoria Unità Collabente.

L'immobile staggito consiste in una porzione di fabbricato rurale, sito in comune di Ponzano di Fermo sulla strada provinciale per Torchiaro, e precisamente alla Contrada Forastieri 8. Confina a nord con edificio adiacente particella 273 proprietà Leti Maggio, a sud e est con particella 29 stessa ditta, a ovest con strada comunale per Torchiaro. L'edificio originario ha la forma tradizionale della casa agricola marchigiana locale, un rettangolo che nel tempo ha subito degli ampliamenti e superfetazioni. Attualmente all'immobile in oggetto si accede tramite la corte esclusiva della particella 273 (confinante) ed è composta da un corpo principale, in aderenza alla parte di edificio di altra proprietà, di ml 5,30 per ml 6,95 e conta due piani fuori terra. Ha un ampliamento, di forma rettangolare, ad un piano verso sud di ml 5,35 per ml 4,90 oltre ad un piccolo deposito che misura ml 2,30 per ml 2,06. È presente sulla corte esclusiva un rudere di manufatto in mattoni che fungeva da porcellaia, nel complesso l'immobile ha una superficie commerciale di mq 104,00. Il corpo principale ha una struttura portante in muratura di mattoni a faccia vista misti a pietra nella parte bassa, il solaio come la copertura sono in legno con travi principali, orditura secondaria e pianellato; la copertura a capanna con due falde, ha un manto di coppi di laterizio. Il piano terra è composto da due stanze con ingresso da est, quella d'ingresso (n. 1), ad uso soggiorno pranzo, misura ml 3,55 per ml 3,75 con un grande camino sulla parete sud, ha una finestra verso l'esterno oltre alla porta d'ingresso. La seconda stanza (n. 2) verso ovest ad uso cucina, misura ml 3,75 per 2,45 e ha due aperture verso l'esterno nella parete ovest. Da qui si può accedere ad una ulteriore stanza (n. 3) con solaio crollato, costruita in epoca posteriore come ampliamento, che misura ml 4,55 per ml 4,65, con tre finestre verso l'esterno, e della quale non si evidenzia la destinazione. Dalla stanza 1 tramite una scala, di larghezza ml 1,00, si può accedere al piano primo dove vi sono due stanze, la n. 4 che misura ml 3,85 per ml 3,85 ad uso

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



camera da letto, che ha due aperture verso l'esterno e un ripostiglio. Tramite la stanza 4 si accede alla stanza 5, anche questa camera da letto che misura ml 3,85 per ml 2,50, anche questa stanza ha due finestre verso l'esterno. Le due stanze al piano primo hanno la struttura del tetto a vista, quindi il solaio inclinato come copertura. Dall'esterno si può accedere ad un piccolo e basso ripostiglio posto sul lato sud (n. 6), che misura internamente ml 2,00 per ml 1,80, mentre a distanza di ml 2,15 dal fabbricato principale, è presente un rudere di manufatto in muratura con solaio crollato, di forma quadrata (*porcilaia*), che misura ml 3,80 per ml 2,20 per un'altezza di ml 1,80. L'edificio verte in stato di abbandono sia esternamente che internamente. Il piano terra non ha pavimento, non sono presenti infissi e l'intonaco alle pareti sta staccando; allo stesso modo il piano primo qui è presente un pavimento in pianellato ma manca di qualsiasi serramento, inoltre una porzione di tetto è crollata. Mancano in tutto gli impianti sia elettrico che idrico. L'immobile è libero e di proprietà di persona fisica e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come quanto previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all.8 rilievo, all.9 documentazione fotografica)

D) **Terreno in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri-** il tutto descritto al NCT al foglio 8 particelle 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191 per un totale di mq 37.140,00.

Gli immobili oggetto di stima consistono in terreni ubicati nel comune di Ponzano di Fermo (FM) lungo la strada per C.da Torchiaro, da dove è possibile accedere alla proprietà. Si tratta di appezzamenti fra loro sostanzialmente contigui separati più volte dalla strada comunale per Torchiaro, e complessivamente misura mq 37.140,00. Sono terreni incolti e abbandonati e molti hanno una forte pendenza e sono caratterizzati dalla presenza di bosco e sterpaglia. I confini consistono in: quanto alla particella 187-26-164 fra loro contigue a est particella 69 stesso foglio proprietà [redacted] a sud e ovest con strada comunale salvo altri. Quanto alla particella 65 a est e sud con particella 188 stesso foglio proprietà [redacted] a nord con strada comunale a ovest con particella 10-256 proprietà [redacted]. Quanto alla particella 14 a est e sud con strada comunale, a nord con particella 188 stesso foglio proprietà [redacted], a ovest con particella 10 proprietà [redacted] e altri. Quanto alla particella 28-29 confina a nord con paricella 274 stesso foglio e stessa ditta, a est sud e ovest con strada comunale. Quanto alla particella 20-21 confina a sud con paricella 19 stesso foglio proprie [redacted] a est sud e ovest con strada comunale. Quanto alla particella 35-191 confina a nord con particella 148 stesso foglio proprie [redacted], a est con particella 36 stesso foglio proprietà [redacted] e altri oltre a strada comunale, a sud e ovest con strada comunale. Le particelle poste più in alto le n.ri 187-26-164-65-14 sono quelle che hanno una pendenza più lieve e potrebbero essere sfruttate per la coltivazione. I restanti terreni sono a bosco e arbusti e consistono in aree di risulta dall'andamento della strada comunale, e non hanno possibilità di essere sfruttati per nessuna coltura perchè caratterizzati da una forte pendenza. Gli immobili sono liberi. (cfr. all.10 documentazione fotografica)

QUESITO 3

Provveda l'esperto per le costruzioni iniziate anteriormente al 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. 47/85;

- A) **Porzione di fabbricato** in Ponzano di Fermo via Porta 18 descritta al NCEU al foglio 13 particelle: 169/1-170/2 (graffate) piano terra e piano 1 cat. A/4 classe U vani 2,5 reddito catastale euro 63,27 -abitazione
- B) **Locale ad uso negozio** in Ponzano di Fermo via Porta 16 descritta al NCEU al foglio 13 particelle 170/1 piano terra cat. C/1 classe U mq 11 reddito catastale euro 135,78 -negozio.
- C) **Fabbricato rurale** in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri 8- il tutto descritto al NCEU al foglio 8 particelle 274 categoria Unità Collabente.

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



Non è dato sapere l'esatta epoca di costruzione degli immobili in quanto non vi sono documenti che attestino l'autorizzazione a edificare, ne vi sono dichiarazioni sostitutive dell'atto notorio che dichiarino l'epoca di costruzione e, collocandoli in epoca precedente al 1967, si esprimono le seguenti valutazioni:

viste le caratteristiche edilizie;
vista la forma e i metodi costruttivi;
effettuate le ricerche catastali
si può affermare che

- quanto agli immobili A e B, sono porzione di un immobile più grande facente parte del centro antico del borgo di Torchiario nato nella seconda metà del 1800, pertanto si ritiene che sia quella l'epoca di costruzione dell'edificio principale e quindi degli immobili staggiti;
- quanto all'edificio C, si tratta di una casa colonica tipica marchigiana che negli anni ha subito delle modifiche e superfetazioni ma il nucleo principale, ben riconoscibile per sua fattura e tipologia si può collocare alla fine del 1800 e inizi del XX secolo. (cfr. all.11 risultato verifica archivio comunale)

QUESITO 4

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al quesito 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrisporre; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- A) **Porzione di fabbricato** in Ponzano di Fermo via Porta 18 descritta al NCEU al foglio 13 particelle: 169/1-170/2 (graffate) piano terra e piano 1 cat. A/4 classe U vani 2,5 reddito catastale euro 63,27 -abitazione
- B) **Locale ad uso negozio** in Ponzano di Fermo via Porta 16 descritta al NCEU al foglio 13 particelle 170/1 piano terra cat. C/1 classe U mq 11 reddito catastale euro 135,78 -negozio.
- C) **Fabbricato rurale** in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri 8- il tutto descritto al NCEU al foglio 8 particelle 274 categoria Unità Collabente.

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio edilizia privata del comune di Ponzano di Fermo non risultano documenti relativi ad atti autorizzativi per la costruzione degli immobili in oggetto, né certificati di abitabilità. Inoltre non risultano richieste di condono edilizio per sanatoria di edifici o parte di essi ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 numero 47. Pertanto non è dato sapere l'esatta epoca di costruzione degli immobili che, sia per loro caratteristiche edilizie, forma e metodi costruttivi, si collocano in epoca precedente al 1967, quando non era necessario effettuare richiesta di autorizzazione per edificare. (cfr. all.11 risultato verifica archivio comunale)

QUESITO 5

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica richiesto e rilasciato dal responsabile del servizio del comune di Ponzano di Fermo si evince che gli immobili sono identificati all'interno dei seguenti strumenti urbanistici:

- 1) Piano Regolatore Generale in adeguamento al PPAR approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 28 del 05/11/2004;



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

- 2) Variante al PRG approvata con delibera c.c. n. 41 del 20/12/2007;
- 3) Variante al PRG, per la riduzione del consumo di suolo, approvata con delibera c.c. n. 30 del 17/12/2015;
- 4) Variante parziale al PRG, per la riduzione del consumo di suolo, adottata con delibera c.c. n. 30 del 30/11/2017.
 - A) **Porzione di fabbricato** in Ponzano di Fermo via Porta 18 descritta al NCEU al foglio 13 particelle: 169/1-170/2 (graffate) piano terra e piano 1 cat. A/4 classe U vani 2,5 reddito catastale euro 63,27 -abitazione
 - B) **Locale ad uso negozio** in Ponzano di Fermo via Porta 16 descritta al NCEU al foglio 13 particelle 170/1 piano terra cat. C/1 classe U mq 11 reddito catastale euro 135,78 -negozi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona "A" Centro Storico.

P.R.U. Programmi di riqualificazione dei centri storici minori LR 23/02/2005 n. 16

- C) **Fabbricato rurale** in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri 8- il tutto descritto al NCEU al foglio 8 particelle 274 categoria Unità Collabente.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona "E" Agricola

Fabbricato di tipo "C" nel censimento dei manufatti in are agricola.

- D) **Terreno** in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri- il tutto descritto al NCT al foglio 8 particelle 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191 per un totale di mq 37.140,00.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona "E" Agricola

Ambio di Rispetto staradale, mt 20 dalla S.P. Torchianese. (cfr. all.12 CDU, stralcio PRG)

QUESITO 6

Provveda l'esperto ad 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 NCEU in relazione alla legge n. 1492/39, 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 e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Immobile

- A) **Porzione di fabbricato** in Ponzano di Fermo via Porta 18 descritta al NCEU al foglio 13 particelle: 169/1-170/2 (graffate) piano terra e piano 1 cat. A/4 classe U vani 2,5 reddito catastale euro 63,27 -abitazione
- B) **Locale ad uso negozio** in Ponzano di Fermo via Porta 16 descritta al NCEU al foglio 13 particelle 170/1 piano terra cat. C/1 classe U mq 11 reddito catastale euro 135,78 -negozi.

Dalla certificazione catastale eseguita alla data 09/03/2018 gli immobili risultano censiti nel seguente modo:

- a. Unità immobiliari dal 01/01/1992



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe		Consistenz a	Superficie catastale	Rendita
1	Ponzano di Fermo	13	169 170	1 2	A/4	U	2,5 vani		Euro 63,27
2	Ponzano di Fermo	13	170	1	C/1	U	11mq		Euro 135,78

Intestazione:

_____ nata a _____

c.fisc. _____ Sproprietà piena proprietà

dati derivanti da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 21/05/1988 . Voltura in atti dal 27/03/1992 Reg.: Volume 133 n. 53 del 28/12/1988 (n. 424.1/1990)

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

b. Situazione delle unità immobiliari dall'impianto meccanografico

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe		Consistenz a	Superficie catastale	Rendita
1	Ponzano di Fermo	13	169 170	1 2	A/4	U	2,5 vani		Lire 115
2	Ponzano di Fermo	13	170	1	C/1	U	11mq		Lire 46

Intestazione:

_____ a _____ no il _____

c.fisc. _____ Sproprietà piena proprietà. Dal 21/05/1988

dati derivanti da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 21/05/1988 . Voltura in atti dal 27/03/1992 Reg.: Volume 133 n. 53 del 28/12/1988 (n. 424.1/1990)

c. Situazione delle degli intestati relativa ad atto del 09/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

_____ nato a _____

c.fisc. _____ proprietà per 1/2 fino al 21/05/1988

_____ nata a _____ il _____

c.fisc. _____ proprietà per 1/2 fino al 21/05/1988

dati derivanti da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 09/07/1983 . Voltura in

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

atti dal 27/07/1989 Reg.: UR sede di Fermo Volume 90 n. 11 del 07/01/1984 (n. 208/1984)

d. Situazione delle degli intestati dall'impianto meccanografico

██████████ maritata ██████████ a ██████████ d'██████████ il
 ██████████ diritti e oneri reali fino al 09/07/1983

dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 (cfr. all. 13 visure storiche)

C) **Fabbricato rurale** in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri 8- il tutto descritto al NCEU al foglio 8 particelle 274 categoria Unità Collabente.

Dalla certificazione catastale al catasto fabbricati eseguita alla data 03/11/2018 l'immobile risulta censito nel seguente modo:

a. Unità immobiliare dal 15/02/2013. La soppressione della particella 189 ha generato

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita
1	Ponzano di Fermo	13	274		Unità collabente			

Intestazione:

██████████ nata ██████████

c.fisc. ██████████ piena proprietà. Dal 09/07/1983

dati derivanti da: Tipo mappale del 15/02/2013 protocollo n. AP0018072 in atti dal 15/02/2013 presentato il 15/02/2013 (n. 18072. 1/2013)

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE. Catasto terreni

b. Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

	Comune	Fg	Part.	Sub	Qualità classe	Superficie ha are ca	Reddito D	Reddito A
1	Ponzano di Fermo	13	189		FABB RURALE	02 00		

Intestazione: dal 09/07/1983

██████████ nata a ██████████ il ██████████

c.fisc. ██████████ piena proprietà.

dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/05/1988. Protocollo n. 21082 in atti dal 08/02/2002 Registrazione: UR Sede: FERMO Volume: 133 n. 53 del 28/12/1989 SUC di Marziali Raffaele (n. 249. 1/1990)

Intestazione: dal 10/03/1975

██████████ e nato a ██████████

c.fisc. ██████████ proprietà per 1/2

M/██████████ nata a ██████████

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

c.fisc. [redacted] proprietà per 1/2
 dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/07/1983 . Voltura in atti dal 01/02/1990 Reg.: UR sede di Fermo Volume 90 n. 11 del 07/01/1984 (n. 7886)

Intestazione: dal 01/04/1973

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
 c.fisc. [redacted] diritti e oneri reali
 dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 10/03/1975 Voltura in atti dal 18/05/1977 Repertorio n. 9456 Rogante: DANIELI M Sede falerone Registrazione: UR Sede: Fermo n: 699 del 26/03/1975 (n. 7177)

Intestazione: dall'impianto meccanografico

[redacted] ia; [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
 diritti proprietà per 1/2

[redacted]; MAR [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
 diritti proprietà per 1/2

dati derivanti da: Testamento pubblico del 01/04/1973 in atti dal 20/02/1975 Registrazione: UR Sede: Ascoli piceno Volume: 217 n. 2854 del 11/09/1973 (n. 7475)

Intestazione precedente impianto meccanografico

[redacted]; O [redacted] R [redacted] nata [redacted] il [redacted]
 [redacted] 7 diritti e oneri reali

dati derivanti da: impianto meccanografico del 13/10/1970 (cfr. all. 14 visure storiche)

D) Terreno in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri- il tutto descritto al NCT al foglio 8 particelle 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191 per un totale di mq 37.140,00.

Dalla certificazione catastale al catasto terreni eseguita alla data 09/03/2018 l'immobile risulta censito nel seguente modo:

a. Unità immobiliari dall'Impianto meccanografico

	Comune	Fg	Part.	Qualità	classe	Superficie ha are ca	Reddito D		Reddito A	
1	Ponzano di Fermo	8	14	SEMIN	4	44 00	E. 12,50 L. 24.200	E. 19,32 L. 24.200		
2	Ponzano di Fermo	8	20	SEMIN	4	68 90	E. 19,57 L. 37.895	E. 30,25 L. 58.565		
3	Ponzano di Fermo	8	21	BOSCO CED	1	22 90	E. 1,30 L. 2.519	E. 0,35 L. 687		
4	Ponzano di Fermo	8	26	SEMIN	4	42 00	E. 11,93 L. 23.100	E. 18,44 L. 35.700		

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

5	Ponzano di Fermo	8	28	BOSCO CED	2	23 60	E. 0,98 L. 1.888	E. 0,12 L. 236
6	Ponzano di Fermo	8	29	SEMIN	4	62 70	E. 17,81 L. 34.485	E. 27,52 L. 53.295
7	Ponzano di Fermo	8	35	BOSCO MIST	2	12 30	E. 1,27 L. 2.460	E. 0,19 L. 369
8	Ponzano di Fermo	8	65	SEMIN ARB	4	25 00	E. 7,10 L. 13.750	E. 10,97 L. 21.250
9	Ponzano di Fermo	8	164	SEMIN	5	15 90	E. 3,70 L. 7.155	E. 6,16 L. 11.925
10	Ponzano di Fermo	8	187	SEMIN	5	07 60	E. 1,77 L. 3.420	E. 2,94 L. 5.700
11	Ponzano di Fermo	8	191	SEMIN	4	46 50	E. 13,21 L. 25.575	E. 20,41 L. 39.525

Intestazione: dal 09/07/1988

_____ a nata a _____ mo i _____
c.fisc. _____ 3S piena proprietà

dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/05/1988 del 21/05/1988 protocollo n. 21082 in atti dal 08/02/2002 Registrazione: UR Sede: Fermo Volume: 133 n: 53 del 28/12/1989 SUC. DI MARZIALI RAFFAELE (n.249.1/1990)

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Intestazione: dal 09/07/1983

_____ nato a _____
c.fisc. _____ V proprietà per 1/2

_____ a nata a _____ il _____
c.fisc. _____ proprietà per 1/2

dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/07/1983. Voltura in atti dal 01/02/1990 Reg.: UR sede di Fermo Volume 90 n. 11 del 07/01/1984 (n. 7886)

Intestazione: dal 10/03/1975

_____ zia nata a _____
c.fisc. _____ 3P diritti e oneri reali

dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 10/03/1975 Voltura in atti dal 18/05/1977 Repertorio n. 9456 Rogante: DANIELI M Sede falerone Registrazione: UR Sede: Fermo n: 699 del 26/03/1975 (n. 7177)

Intestazione: dal 04/04/1973

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

IMMOBILE C **MAR** nata a **...** il **...**
diritti proprietà per 1/2

IMMOBILE D **MAR** nata a **...** il **...**
diritti proprietà per 1/2

dati derivanti da: Testamento pubblico del 01/04/1973 in atti dal 20/02/1975 Registrazione:
UR Sede: Ascoli piceno Volume: 217 n. 2854 del 11/09/1973 (n. 7475

Intestazione precedente impianto meccanografico

... **MAR** nata **...** il **...**
diritti e oneri reali dati derivanti da: impianto meccanografico del 13/10/1970
(cfr. all. 15 visure storiche)

CORRISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Per quanto sopra descritto e confrontato con quanto riportato con l'atto di pignoramento risulta quanto segue:

Immobile A e Immobile B

Vi è esatta corrispondenza fra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ed è possibile emettere il decreto di trasferimento.

Immobile C

Non vi è esatta corrispondenza fra dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali in quanto la casa colonica che insiste sulla particella 274 (già 189 del NCT) è stata trasferita al catasto urbano con soppressione della particella 189 e creazione della particella 274 ENTE URBANO. Tale operazione è stata effettuata dai proprietari della particella confinante 273. Comunque l'immobile staggito è accatastato con categoria F2 UNITA' COLLABENTE. E' possibile emettere il decreto di trasferimento. (cfr. all. 14 visure storiche)

Immobili D

Vi è esatta corrispondenza fra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ed è possibile emettere il decreto di trasferimento.

CONFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI CON LA PLANIMETRIA CATASTALE

Immobile A e Immobile B

Dalla disamina della documentazione descritta e alla luce dei sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione non è comparabile con la planimetria catastale in quanto la stessa non è presente all'Ufficio del catasto, nemmeno in forma non digitale, come dichiarato dallo stesso ufficio. Inoltre essendo l'edificio oggetto di ordinanza di inagibilità per danni subiti dal sisma dell'agosto 2016 e seguenti, e pur avendo effettuato un sopralluogo accompagnato dai vigili del fuoco, si è riscontrata una porzione dell'immobile pericolante e quindi non misurabile, pertanto non è stato possibile effettuare un rilievo sufficientemente di dettaglio per redigere la planimetria catastale. (cfr. all. 16 Ordinanza sindacale di inagibilità, All. 23 comunicazione ufficio catasto di inesistenza planimetrie)

Immobile C

Dalla disamina della documentazione descritta e alla luce dei sopralluoghi effettuati

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

l'immobile oggetto di valutazione non è comparabile con la planimetria catastale i quanto è categoria unità collabente e non ha mai avuto una planimetria catastale.

QUESITO 7

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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 similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Dalla ricerca effettuata alla data della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili in ragione del 100/100, e non vi è presenza di altri comproprietari, e in forza dei seguenti atti regolarmente trascritti.

Immobile

- A) **Porzione di fabbricato** in Ponzano di Fermo via Porta 18 descritta al NCEU al foglio 13 particelle: 169/1-170/2 (graffate) piano terra e piano 1 cat. A/4 classe U vani 2,5 reddito catastale euro 63,27 -abitazione.
- B) **Locale ad uso negozio** in Ponzano di Fermo via Porta 16 descritta al NCEU al foglio 13 particelle 170/1 piano terra cat. C/1 classe U mq 11 reddito catastale euro 135,78 -negozio.
- C) **Fabbricato rurale** in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri 8- il tutto descritto al NCEU al foglio 8 particelle 274 categoria Unità Collabente.
- D) **Terreno** in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri- il tutto descritto al NCT al foglio 8 particelle 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191 per un totale di mq 37.140,00.

Atti attestanti diritti attuali sugli immobili, della signora **[redacted]** Silvia

- a) **Cespiti A-B-C e D.** Successione legittima di **[redacted]** apertasi in data **[redacted]** Ufficio Registro di Fermo, trascritta il 09/04/1990 al n. 1772 Reg Part., gli immobili oggetto di stima pervennero alla signora Marziali Silvia nata a Ponzano di Fermo il 14/04/1936, in ragione dell'intera proprietà.
- b) **Cespiti A-B-C e D.** Successione legittima di **[redacted]** apertasi in data **[redacted]** den. 11 vol. 90 Ufficio Registro di Fermo, trascritta il 30/05/1984 al n. 2219 Reg Part., gli immobili oggetto di stima pervennero ai signori: **[redacted]** nato a **[redacted]** il **[redacted]** in ragione di 1/2 di intera proprietà; **[redacted]** nata a P **[redacted]** il **[redacted]**, in ragione di 1/2 di intera proprietà.
- c) **Cespiti A-B-C e D. c1)** Successione di **[redacted]** apertasi in data **[redacted]** den. 95 vol. 32 Ufficio Registro di Fermo, trascritta il 07/12/1973 al n. 5102 Reg Part. Detta successione è devoluta in virtù di testamento ricevuto dal notaio Aroldo Danielli in data 11/11/1963 pubblicato dall'Archivio Notarile di Ascoli Piceno il 14/09/1973 e registrato ad Ascoli piceno il 11/09/1973 al n. 2854; detta successione è devoluta quanto al cespite n. 1 in favore di **[redacted]** in ragione dell'intera piena proprietà; quanto al cespite n. 2 in favore di **[redacted]** e **[redacted]** in ragione di 1/2 cadauna di piena proprietà. **Cespite 2. c2)** Atto cessione diritti Notaio Mario Danielli in data 10/03/1975 rep. 9456/3422 registrato a Fermo il 26/03/1975 al n. 699 e trascritto il 24/03/1975 al n. 880 reg. Part. Detto atto trasferisce i diritti di pari a 1/2 di intera proprietà da parte di **[redacted]** in favore di **[redacted]**.

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

Provenienza dei beni alla signora Cicerchinda (Cicerchinda) Marziani per giusti e legittimi titoli in data anteriore al 1973. (cfr. all. 17 Note di trascrizione atti)

QUESITO 8

Provveda l'esperto a 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, peso, 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;

Immobile

- A) **Porzione di fabbricato** in Ponzano di Fermo via Porta 18 descritta al NCEU al foglio 13 particelle: 169/1-170/2 (graffate) piano terra e piano 1 cat. A/4 classe U vani 2,5 reddito catastale euro 63,27 -abitazione.
- B) **Locale ad uso negozio** in Ponzano di Fermo via Porta 16 descritta al NCEU al foglio 13 particelle 170/1 piano terra cat. C/1 classe U mq 11 reddito catastale euro 135,78 -negozio.
- C) **Fabbricato rurale** in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri 8- il tutto descritto al NCEU al foglio 8 particelle 274 categoria Unità Collabente.
- D) **Terreno** in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri- il tutto descritto al NCT al foglio 8 particelle 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191 per un totale di mq 37.140,00.

Dalla ricerca effettuata non si evidenzia la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, vincoli e oneri, neanche di natura condominiale. E si sono riscontrate le seguenti formalità, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Formalità gravanti sugli immobili

In merito agli immobili che trattasi deve tenersi conto che sugli stessi gravano i seguenti vincoli giuridici che saranno cancellati e regolarizzati dalla procedura

Iscrizioni:

- tipo: **ipoteca volontaria** di £ 50.000.000 a garanzia per sorte £ 30.000.000
- a favore di: ~~Cassa di Risparmio di Fermo~~ con sede in Fermo
- contro ~~Marziani Pasquale e Marziani Silvia~~
- immobile: piena proprietà immobile A-B-C e D
- iscritta in data: 16 maggio 1986
- al numero di registro particolare: 418
- tipo: **ipoteca giudiziale** da decreto ingiuntivo di £ 2.500.000 per sorte £ 910.084
- a favore di: ~~Cassa di Risparmio di Fermo~~ con sede in Fermo
- contro ~~Marziani Silvia~~
- immobile: piena proprietà immobile A-B-C e D (nella formalità viene indicato immobile distinto catastalmente foglio 13 particella 170/1 piani tre v.3)
- iscritta in data: 14 novembre 1990

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

- al numero di registro particolare: 1075
 - tipo: **ipoteca giudiziale** da decreto ingiuntivo di £ 20.000.000 per sorte £ 11.659.677
 - a favore di: ~~Cassa di Risparmio di Fermo~~ con sede in Fermo
 - contro ~~M. di S. Maria (Sentori G. di Fermo per immobili non ineteressati alla procedura)~~
 - immobile: piena proprietà immobile A-B-C e D
 - iscritta in data: 15 marzo 1995
 - al numero di registro particolare: 218
 - tipo: **ipoteca giudiziale** da decreto ingiuntivo di £ 18.000.000 per sorte £ 10.260.004
 - a favore di: ~~Cassa di Risparmio di Fermo~~ con sede in Fermo
 - contro ~~M. di S. Maria~~
 - immobile: piena proprietà immobile A-B-C e D
 - iscritta in data: 17 marzo 1995
 - al numero di registro particolare: 223
 - tipo: **ipoteca legale** di £ 7.186.434 per sorte £ 3.593.217
 - a favore di: ~~Cassa di Risparmio di Fermo~~ con sede san Benedetto del Tronto
 - contro ~~M. di S. Maria~~
 - immobile: 1/2 proprietà immobile A-B-C e D
 - iscritta in data: 21 ottobre 1999
 - al numero di registro particolare: 1861
- Trascrizioni:
- tipo: **pignoramento immobiliare** di euro 15.238,62
 - a favore di: ~~Cassa di Risparmio di Fermo~~ con sede in Fermo
 - contro ~~M. di S. Maria~~
 - immobile: piena proprietà immobile A-B-C e D
 - trascritta in data: 15 maggio 2002
 - al numero di registro particolare: 2314 (cfr. all. 18 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni e Note di iscrizione e trascrizione formalità)

Determinazione del valore degli immobili pignorati

QUESITO 9

Esaminate le condizioni dell'immobile, la destinazioni dello stesso, i vari aspetti economici che il bene può assumere, i vari valori di stima da prendere in considerazione. Verificata l'assenza di vincoli e di oneri della procedura e verificati gli oneri tributari sul prezzo pieno e non catastale, e l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Tenuto conto che si tratta di proprietà esclusiva, e che l'immobile non è soggetto a IVA. Valutando che sia il negozio, sia la porzione di appartamento, il fabbricato rurale e i terreni sono liberi. Considerato lo

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

stato d'uso e di conservazione, vista l'ordinanza di ingibilità, emessa dal comune di Ponzano di Fermo, a causa dei danni subiti dall'edificio in via Porta 16/18 in occasione del sisma dell'agosto 2016. Ho condotto una ricerca per determinare il valore venale applicando il criterio di stima sintetica.

Infatti non essendo possibile una ricerca dei fitti correnti, e comunque non ritenendo possibile determinare un valore adeguato alle caratteristiche dei beni, e quindi una determinazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo, si è applicato il criterio di stima sintetica, ritenuto il più idoneo. Facendo quindi riferimento alle quotazioni immobiliari ai dati rilevati, attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di immobili dello stesso tipo, e contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali o dai periodici specializzati.

A) Porzione di fabbricato in Ponzano di Fermo via Porta 18 descritta al NCEU al foglio 13 particelle: 169/1-170/2 (graffate) piano terra e piano 1 cat. A/4 classe U vani 2,5 reddito catastale euro 63,27 -abitazione.

B) Locale ad uso negozio in Ponzano di Fermo via Porta 16 descritta al NCEU al foglio 13 particelle 170/1 piano terra cat. C/1 classe U mq 11 reddito catastale euro 135,78 -negozio.

C) Fabbricato rurale in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri 8- il tutto descritto al NCEU al foglio 8 particelle 274 categoria Unità Collabente.

D) Terreno in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri- il tutto descritto al NCT al foglio 8 particelle 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191 per un totale di mq 37.140,00.

Stima sintetica

La capitalizzazione del reddito al saggio di mercato competente non è attendibile, in questo caso, a fornire un valore di mercato, possono infatti sussistere elementi economici che influenzano il più probabile valore di mercato, ma non trovano riflesso né sulla misura del reddito da capitalizzare né sulla misura del tasso di capitalizzazione. Pertanto ho ritenuto opportuno adottare la stima diretta, stima comparativa quale confronto con altri beni simili, nella stessa zona a dati storici. Il parametro sarà quindi il metro quadrato di superficie lorda; sapendo che attualmente immobili con caratteristiche simili e stessa destinazione d'uso, vengono venduti a prezzi che variano tra € 900,00/mq e € 800,00/mq della superficie commerciale, valutata al 50% per gli accessori. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto a causa della vetustà e delle problematiche circa l'ordinanza di inagibilità precedentemente citata pari a 0,60 per gli immobili A e B; e un correttore in difetto di 0,55 per l'immobile C.

Relativamente ai terreni, considerando che l'area ha un'unica destinazione urbanistica, che è quella agricola, viste le caratteristiche orografiche del terreno, tenuto conto che terreni con caratteristiche simili sono stati trasferiti ad un prezzo che varia dagli €/mq 0,50 a 1,50; si darà un unico valore per metro quadrato all'intera porzione con tale destinazione. Verrà applicato un coefficiente di riduzione dovuto al fatto che i terreni sono per la maggior parte in zona di rispetto stradale e caratterizzate da una pendenza tale che non ne permettono la lavorazione, e si ritiene possa essere congruo un valore di 0,60.

A) appartamento (sup. commerciale) mq 54,00x €/mq 850,00 = € 45.900,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,60 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

Valore di mercato Immobile A) € 45.900,00 x 0,60 = € 27.540,00
 a detrarre allineamento catastale € - 800,00
Totale valore dell'immobile A) (si arrotonda) € 26.700,00

B) negozio (sup. commerciale) mq 14,50x €/mq 850,00 = € 12.325,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,60 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile A) € 12.325,00 x 0,60 = € 7.395,00
 a detrarre allineamento catastale € - 800,00

Totale valore dell'immobile B) (si arrotonda) € 6.600,00

C) fabbricato rurale (sup. commerciale) mq 102,00x €/mq 850,00 = € 86.700,00
 porcialia (sup. commerciale) mq 4,00x €/mq 850,00/2 = € 1.700,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,50 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile C) € 88.400,00 x 0,50 = € 44.200,00

Totale valore dell'immobile C) € 44.200,00

D) terreno (sup. commerciale) mq 37.140,00x €/mq 0,80 € 29.712,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,6 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili è:

Valore di mercato Immobile D) € 29.712,00 x 0,60 = € 17.827,20

Totale valore dell'immobile D) (si arrotonda) € 17.800,00

Formazione di lotti per gruppi omogenei	QUESITO 10
---	------------

Tenuto conto delle loro caratteristiche organiche, della loro consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi.

Studiate le planimetrie catastali, viste le destinazioni urbanistiche degli immobili. Visitati i luoghi e verificate le provenienze e la storia ipotecaria degli stessi. Si ritiene di poter suddividere il compendio immobiliare in 3 lotti autonomi.

Lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in n. 3 lotti, come di seguito descritti, in quanto ne risultano immobili meglio vendibili e fruibili da parte dell'assegnatario.

LOTTO 1. Il primo riguarda la porzione di fabbricato sito in C.da Torchiario alla via Porta 18, consistente in abitazione al piano primo con parti condominiali indicato precedentemente con lettera A.

LOTTO 2. Il secondo riguarda la porzione di fabbricato sito in C.da Torchiario alla via Porta 16, consistente in locale negozio al piano terra con parti condominiali indicato precedentemente con lettera B.

LOTTO 3. Il terzo composto da porzione di fabbricato rurale con annessi agricoli e corte esclusiva, sito lungo la strada per Torchiario, in C.da Forastieri 8, e terreni contigui all'area

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

di pertinenza dell'edificio per una superficie complessiva di mq 37.140.

Stato di possesso dei beni

QUESITO 11

- A) **Porzione di fabbricato** in Ponzano di Fermo via Porta 18 descritta al NCEU al foglio 13 particelle: 169/1-170/2 (graffate) piano terra e piano 1 cat. A/4 classe U vani 2,5 reddito catastale euro 63,27 -abitazione.
- B) **Locale ad uso negozio** in Ponzano di Fermo via Porta 16 descritta al NCEU al foglio 13 particelle 170/1 piano terra cat. C/1 classe U mq 11 reddito catastale euro 135,78 -negozio.

Dalle ricerche effettuate, dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite accesso in presenza del custode I.G.V. (Istituto vendite giudiziarie) e dei vigili del fuoco, e da quanto verificato una volta negli immobili, gli stessi risultano liberi. (cfr. all. 19 verbale di sopralluogo)

- C) **Fabbricato rurale** in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri 8- il tutto descritto al NCEU al foglio 8 particelle 274 categoria Unità Collabente.

Dalle ricerche effettuate, dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite accesso in presenza del custode I.G.V. (Istituto vendite giudiziarie), e da quanto verificato una volta negli immobili, gli stessi risultano liberi. (cfr. all. 20 verbale di sopralluogo)

- D) **Terreno** in Ponzano di Fermo -Contrada Forastieri- il tutto descritto al NCT al foglio 8 particelle 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191 per un totale di mq 37.140,00.

Dalle ricerche effettuate, dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite accesso in presenza del custode I.G.V. (Istituto vendite giudiziarie), e da quanto verificato una volta in sito, essendo i terreni incolti, gli stessi risultano liberi. (cfr. all. 20 verbale di sopralluogo)

QUESITO 12

Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

Come attestato dal Responsabile dell'Area Urbanistica e LL.PP. Del comune di Ponzano di Fermo non sussistono procedure espropriative in corso sugli immobili oggetto di stima. (cfr. all. 21 attestazione responsabile comunale)

LOTTO 1

Immobilie "A": abitazione- Foglio n. 13, Particelle 169, sub 1 e 170 sub 2 graffate

Individuazione Superfici: commerciale mq 54,00

Valore di riferimento unitario al mq euro 850,00 con correttivo per vetustà e condizione di inagibilità per ordinanza post terremoto pari allo 0,60 per un corrispettivi unitario di euro 510mq. Detrazione dei costi a carico dell'acquirente per accatastamenti euro 800,00.

Prezzo a base d'asta € 26.700,00 (ventiseimilasettecento/00)

Manifesto d'asta: LOTTO 1

-Porzione di fabbricato ad uso abitativo sito al piano primo, in comune di Ponzano di Fermo (FM) Località Torchiaro, alla via Porta n. 18, diritto di proprietà 1000/1000, consiste in soggiorno/cucina, camera e ripostiglio, comprese parti condominiali. Totale superficie interna mq 41,80, superficie commerciale mq 54,00. L'immobile è libero.

Prezzo a base d'asta euro 26.700,00 (ventiseimilasettecento/00).

LOTTO 2

Immobilie "B": negozio- Foglio n. 13, Particella 170 sub 1

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

Individuazione Superfici: superficie commerciale mq 14,50
Valore di riferimento unitario al mq euro 850,00 con correttivo per vetustà e condizione di inagibilità per ordinanza post terremoto pari allo 0,60 per un corrispettivi unitario di euro 510mq. Detrazione dei costi a carico dell'acquirente per accatastamenti euro 800,00.

Prezzo a base d'asta € 6.600,00 (seimilaseicento/00)

Manifesto d'asta: LOTTO 2

- locale negozio sito in comune di Ponzano di Fermo (FM) Località Torchiaro, alla via Porta n. 16, diritto di proprietà 1000/1000, consiste in unico locale superficie interna mq 9,70 superficie commerciale mq 14,50. L'immobile è libero
Prezzo a base d'asta euro 6.600,00 (seimilaseicento/00).

LOTTO 3

Immobile "C": Fabbricato rurale - Foglio n. 8, Particelle 274

Individuazione Superfici: commerciale mq 104,00

Valore di riferimento unitario al mq euro 850,00 con correttivo per vetustà 0,50 per un corrispettivi unitario di euro 425,00mq

Immobile "D": Terreno agricolo - Foglio n. 8, Particelle 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191

Individuazione Superfici: territoriale mq 37.140,00

Valore di riferimento unitario al mq euro 0,80 con correttivo per vetustà 0,60 per un corrispettivi unitari di euro 0,48mq

Prezzo a base d'asta € 62.000,00 (sessantaduemila/00)

Manifesto d'asta: LOTTO 3

-Porzione di fabbricato rurale ad uso abitativo, in comune di Ponzano di Fermo (FM) Località Contrada Forastieri (strada per Torchiaro) n. 8, diritto di proprietà 1000/1000, consiste in due piani; al piano terra soggiorno e cucina, e una ulteriore stanza. Al piano primo due camere da letto con scala esclusiva, sulla pertinenza estera ci sono due accessori. Totale superficie interna edificio mq 80,00, superficie commerciale mq 104. L'immobile è libero.

- Terreni agricoli in comune di Ponzano di Fermo (FM) Contrada Forastieri (strada per Torchiaro), diritto di proprietà 1000/1000, consistenza del bene mq 37.140, gli immobili sono liberi.

Prezzo a base d'asta euro 62.000,00 (sessantaduemila/00).

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

Allegati:

- 000 Perizia di stima in versione privacy
- 00 Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati
- 0 Check list principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 Il co.c.p.c.
- 1 Certificati di residenza, stato di famiglia, e di matrimonio di Marziali Silvia, Santoni Gualtiero, Mario e Valter
- 2 Stralcio mappa catastale foglio 13 particell 169-170
- 3 Certificato catastale foglio 13 particella 169 sub 1, 170 sub 2 e 1
- 4 Stralcio mappa catastale foglio 8 particelle 274 fabbricato rurale, terreni 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191
- 5 Certificato catastale foglio 8 particella 274 fabbricato rurale, terreni 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191
- 6 Grafici di rilievo immobile particella 169 sub 1, 170 sub 2 e 1
- 7 Documentazione fotografica immobile foglio 13 169 sub 1, 170 sub 2 e 1
- 8 Grafici di rilievo immobile foglio 8 particella 274
- 9 Documentazione fotografica immobile foglio 8 particella 274
- 10 Documentazione fotografica immobile foglio 3 particelle 14-20-21-26-28-29-35-65-164-187-191
- 11 Attestazione assenza di documentazione presso archivio tecnico comune di Ponzano di Fermo
- 12 Certificato di destinazione urbanistica e stralcio PRG vigente
- 13 Certificato storico catastale foglio 13 particella 169 sub 1, 170 sub 2 e 1
- 14 Certificato storico catastale foglio 8 particelle 274
- 15 Certificato storico catastale terreni foglio 8 particella 20
- 16 ordinanza sindacale di inagibilità e pericolosità post sisam 2016 e determna di messa in sicurezza immobile
- 17 Nta trascrizione per atti di provenienza degli immobili: 5102/1973-880/1975-2219/1984-1772/2005
- 18 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni. Note delle formalità: 418/1986-1075/1990-218/1995-223/1995-1861/1999
- 19 Verbale di sopralluogo immobile foglio 13 part. 169-170 del 11/06/2018 e del 13/12/2018
- 20 Verbale di sopralluogo immobile foglio 8 part. 274 e dei terreni del 11/06/2018 e del 07/11/2018
- 21 Attestazione dell'ufficio tecnico del comune di Ponzano di Fermo della non sussistenza di procedure di esproprio
- 22 Comunicazioni e richieste al GE
- 23 Richieste e comunicazioni al catasto
- 24 Richieste e comunicazioni al Comune
- 25 Attestazione dell'invio al creditore precedente, intervenuto ed eseguiti.

Porto Sant'Elpidio, li 20.12.2018

Il Perito estimatore
Arch. Daniele Rosettani

G.E.: Dott. Francesco Ferretti

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

