
TRIBUNALE DI FERMO

UFFICIO PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 74/2010

ING. FRANCO ALBERTI - QUATTRO E 40 STUDIO ASSOCIATO
Via De Gasperi, 86 – 63811 SANT'ELPIDIO A MARE – FM



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Signor G.E. Dott. Francesco Ferretti

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI FERMO

1. Premessa

Nella comparizione del 10 ottobre 2017 il Sig. G.E. Dott. Francesco Ferretti nominava il sottoscritto, Dott. Ing. Franco Alberti, con studio a Sant'Elpidio a Mare in via A. De Gasperi, 86, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Fermo con il n. A169;

Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n. **74/2010**

promossa da:

- quale mandataria di _____ ;
- _____ – intervenuto;
- _____ - intervenuto;
- _____ – intervenuto;
- _____ – intervenuto;
- _____ – intervenuto;
- _____ – intervenuto;
- _____ – intervenuto;
- _____ – intervenuto;
- _____ – intervenuto.

Contro _____ e _____ :

e conferiva al CTU il seguente mandato:

"...rediga la relazione di stima dei beni immobili pignorati da cui devono risultare le informazioni di cui all'art. 173 - bis disp. att. c.p.c. e segnatamente:

- 1) *Elencare ed **individuare i beni sottoposti a pignoramento**, mediante indicazione del diritto reale, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei **confini** (in numero pari almeno a tre), dei **dati catastali** (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (senza però predisporre ex novo le relative tabelle ove mancanti), specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*
- 2) *Alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati ed in quello di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto i) e quindi previa apposita autorizzazione del G.E., tramite l'acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al solo fine di ovviare agli inconvenienti dovuti ad eventuali errori di caricamento dei dati catastali e nella unica ipotesi di mancato rinvenimento dei beni pignorati nel catasto del Comune nel cui territorio essi sono ubicati, dovrà essere effettuata una visura per soggetto con estensione a tutti i Comuni della Provincia.*
- 3) *Alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale*



epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40 comma 6 della legge n. 47/1985** o dall'art. **46 comma 5 D.P.R. 380/2001**, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, **i relativi costi**, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, infine, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato, se siano state emesse **ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà** e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità nonché delle condizioni per ottenerla nel caso in cui questa dovesse mancare. L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche della circostanza della eventuale costruzione del fabbricato **in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata** nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a **insediamenti produttivi** ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. zona PIIP), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti;

- 4) Alla indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione (presso la Agenzia delle Entrate) ed eventualmente di trascrizione (presso la Agenzia del Territorio) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio;
- 5) Alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, anche successivi rispetto alla domanda di concordato, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Difformità Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione della vendita forzata, previa disposizione specifica in tal senso del G.D

- 6) Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo **demaniale** o appartenente al **patrimonio indisponibile** ex art. 826 c.c. di un ente pubblico precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;
- 7) Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o **uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi (ma senza procedere lui direttamente a tale affrancazione), ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se siano stati riconosciuti di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) o se costituiscano beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuale instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso (per es. quello idrogeologico);
- 8) A fornire ogni **informazione concernente**:

1. l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese



condominiali ordinarie);

2. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;*
3. *eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
4. *eventuali cause in corso per il condominio;*

9) **Alla valutazione complessiva dei beni**, anche se realizzati abusivamente, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale, e **con arrotondamento** alla cifra più prossima in eccesso; ad esporre altresì in via analitica gli adeguamenti e le correzioni della stima (precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica), lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché eventuali spese condominiali insolute; ad indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nel caso della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile abusivo occorrerà tenere conto del suo valore d'uso e detrarre da questo il costo presunto ed approssimativo della pratica di richiesta di sanatoria o di condono e della regolarizzazione catastale o della demolizione se già ordinata;

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza - premessa

Il sottoscritto CTU assunto l'incarico e dopo aver prelevato in via telematica, dalla Cancelleria della Sezione esecuzioni immobiliari del TRIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente la procedura in parola, ha provveduto a:

- valutare l'Atto di pignoramento e i documenti prodotti dalle parti,
- verificare che il creditore procedente e intervenuti abbiano provveduto al deposito della documentazione di cui ex art. 567 c.p.c. nel termine ivi previsto.
- effettuare i sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in data 6 e 8 marzo 2018, previa comunicazione ai debitori e ai creditori procedenti e intervenuti (All. 19), tramite lettera raccomandata e via pec. I sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'esecuzione si sono svolti alla sola presenza dei debitori, in quanto i creditori procedenti e intervenuti non si sono presentati. Alla presenza dei proprietari e si sono redatti verbali (All. 19) e si acquisiva dettagliata documentazione fotografica (All. 20).

Dallo studio degli atti componenti il fascicolo si evince che:

- 1) l'esecuzione immobiliare n. 74/2010 risulta a carico di _____ e _____, è promossa da _____ quale mandataria di _____; è stato iscritto a ruolo presso il Tribunale di Fermo il 15/04/2010 il pignoramento degli immobili e in data 11/06/2010 è stata depositata presso lo stesso Tribunale l'istanza di vendita.
- 2) Sul procedimento sono intervenuti:
 1. _____ in data 25/06/2010.
 2. _____ in data 28/07/2010.
 3. _____ in data 28/07/2010.
 4. _____ in data 08/09/2010.
 5. _____ in data 10/09/2010.



6.	in data 18/10/2010.
7.	in data 18/10/2010.
8.	in data 18/10/2010.
9.	in data 05/04/2012.
10.	in data 17/03/2015.
11.	in data 09/03/2016.
12.	in data 31/03/2016.
13.	in data 31/05/2016.

3) Il pignoramento di _____, grava:

- su due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato residenziale sito in Comune di Monte Urano in Via A. De Gasperi n. 17 distinte al NCEU al Foglio 4 part. 377 sub. 3 (appartamento al P2 con soffitta al P3) e sub. 4 (magazzino al PT);
 - su unità immobiliari costituite da un fabbricato con relativa corte e appezzamento di terreno siti in Comune di Fermo in Contrada Moie distinti in NCEU al Foglio 65 part. 183 (fabbricato) e in NCT al Foglio 65 part. 37, 158, 159 e 182 (terreno).
- 4) In data 20/11/2017 via pec, si richiedeva accesso agli atti urbanistici al Responsabile dello Sportello Unico del Comune di Monte Urano copia della documentazione urbanistica inerente l'immobile oggetto di richiesta di vendita (All. 4). In data 04/12/2017, sempre via mail veniva recapitata la documentazione richiesta (All. 5, 6, 7, 8).
- 5) In data 04/12/2017 via pec, si richiedeva accesso agli atti urbanistici al Responsabile dello Sportello Unico del Comune di Fermo copia della documentazione urbanistica inerente l'immobile oggetto di richiesta di vendita (All. 15). In data 18/12/2017, sempre via mail veniva recapitata la documentazione richiesta (All. 16 – 17).
- 6) In data 08/02/2018 e successive si acquisivano le visure degli immobili di interesse, la mappa e le planimetrie catastali relative agli immobili pignorati. (cfr. All. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14).
- 7) In data 08/02/2018 e 17/04/2018 via pec, si richiedevano al Responsabile dei Servizi Demografici del Comune di Monte Urano i certificati demografici del sig. _____ e della sig. _____, proprietari degli immobili oggetto di pignoramento, nell'intervallo temporale da 01/01/1990 alla data della richiesta. (All. 21). In data 09/02/2018, via pec veniva recapitata la documentazione richiesta relativa al sig. _____ (All. 23) ed in data 23/04/2018 veniva ritirata dal sottoscritto la documentazione richiesta relativa alla sig. _____ (All. 24).
- 8) In data 08/02/2018 e 09/02/2018 via pec, si richiedeva al Responsabile dei Servizi Demografici del Comune di Fermo i certificati demografici relativi alla signora _____ e del sig. _____, proprietari degli immobili oggetto di pignoramento, nell'intervallo temporale da 01/01/1990 alla data della richiesta. (All. 22). In data 22/02/2018, sempre via pec veniva recapitata la documentazione richiesta (All. 23, 24).
- 9) In data 10/04/2018 è stata fatta ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo. La verifica relativa agli immobili oggetto di stima è stata eseguita sia al catasto terreni, che al catasto fabbricati. È stato prelevato l'aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni alla data della verifica. (All. 25). Non si rileva che successivamente alla data di trascrizione (28/05/2010) del verbale di pignoramento del 15/04/2010 della _____, mandataria di _____, siano intervenute ulteriori



trascrizioni.

- 10) In data 12/04/2018 via pec, si richiedeva, al Responsabile dello Sportello Unico del Comune di Monte Urano, il certificato di destinazione urbanistica dell'area dell'immobile oggetto di stima. In data 17/04/2018, sempre via pec veniva recapitata la documentazione richiesta (All. 10).
- 11) In data 12/04/2018 via pec, si richiedeva, al Responsabile dello Sportello Unico del Comune di Fermo, il certificato di destinazione urbanistica dell'area dell'immobile oggetto di stima. (All. 18).

3. Svolgimento dell'elaborato peritale

In seguito alla ricerca effettuata presso l'ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo e del catasto di Fermo; prelevate tutte le documentazioni inerenti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva presso gli uffici comunali, effettuati i sopralluoghi e i rilievi ritenuti opportuni, assunte le opportune informazioni all'ufficio anagrafe dei vari comuni di residenza, nei vari periodi, dei debitori:

visto tutto quanto sopra esposto il sottoscritto ing. Franco Alberti consulente tecnico d'ufficio nominato dal G.E. per la procedura suindicata, può svolgere la relazione sulla traccia allegata all'incarico.

Quesito 1: *"Elencare ed individuare i beni sottoposti a pignoramento, mediante indicazione del diritto reale, della tipologia di ciascun immobile,"*

A - IMMOBILI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DI

1.1. DUE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DI UN FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI MONTE URANO IN CONTRADA SCALA SANTA ALLA VIA ALCIDE DE GASPERI N. 17

1.1.1. DIRITTI REALI:

Dall'esame della documentazione reperita, dalle consultazioni dei registri ipocatastali e dalle indagini esperite si desume che le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere:

- appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo - distinto al NCEU di Monte Urano al foglio 4 particella 377 sub. 3, come di seguito descritto;
- magazzino esterno al piano terra - distinto al NCEU di Monte Urano al foglio 4 particella 377 sub. 4, come di seguito descritto;

ed hanno la stessa situazione dominicale descritta nei gravami dell'esecuzione immobiliare 74/2010; in dettaglio si ha:

SITUAZIONE DOMINICALE

I beni pignorati in esame distinti al NCEU di Monte Urano al foglio 4 particella 377 sub. 3 e 4, risultano di piena proprietà di:

, nato a _____ il _____, residente a _____



, coniugato in data _____ in regime di separazione dei beni, **piena proprietà** in virtù di:

- per la quota di **2/9**, a seguito di **atto di compravendita** rep. 6899 notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo del 10/04/2000, da _____, nata a _____ il _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 13/04/2000 al reg. part. n. 1811 e reg. gen. n. 2788;
- per la quota di **7/9**, a seguito di **atto di compravendita** rep. 203697 notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 13/01/2006, 3/9 da _____ nata a _____ il _____, 2/9 da _____ nata a _____ il _____, 2/9 da _____ nato a _____ il _____; atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 02/02/2006 al reg. part. n. 579 e reg. gen. n. 963.

Provenienza precedente:

A seguito di **denuncia di successione** di _____ nato a _____ il _____ e deceduto il _____, registrata all'Ufficio Registro di Fermo al n. 517.1/1991 in data 22/11/1990; risultavano eredi con le seguenti quote:

- per 3/9 _____ nata a _____ il _____;
- per 2/9 _____ nata a _____ il _____;
- per 2/9 _____ nato a _____ il _____;
- per 2/9 _____ nato a _____ il _____.

Con atto notaio Ciuccarelli di Fermo del 07/12/1990 rep. 63959, registrato all'Ufficio Registro di Fermo al n. 2334 in data 27/12/1990, il sig. _____ cedeva la sua quota di 2/9 alla sorella _____ nata a _____ il _____.

1.1.2. TIPOLOGIA

L'appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo ed il magazzino al piano terra hanno destinazione d'uso residenziale.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato di forma pressoché rettangolare che si sviluppa su tre livelli fuori terra (con una porzione interrata destinata a cantina), al quale risulta addossato sul lato Sud un ampliamento compreso tra il fabbricato ed il muro di confine che costituisce il magazzino sopra indicato.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato composto da due corpi:

- Fabbricato principale: si sviluppa su tre livelli fuori terra con una porzione interrata destinata a cantina che ha forma pressoché rettangolare con dimensioni di ingombro di ml. 12,00 x 13,50 ed occupa quasi tutta la superficie del lotto che misura circa 400 mq.

L'ingresso è posto sotto ad un porticato nell'angolo Nord-Ovest dal quale si accede al vano scala comune che collega tutti i piani.

Al piano terra vi è un laboratorio individuato con il subalterno n. 1 ed al piano primo un appartamento di civile abitazione individuato con il sub. 2, entrambi di proprietà _____.

I piani secondo e terzo sono interamente occupati dall'appartamento e dalla soffitta, oggetto della presente perizia, di proprietà _____.

Il fabbricato è realizzato con struttura a telai in c.a. e solai in latero cemento con tamponatura esterna. La copertura, articolata a diverse falde a mo' di padiglione con un abbaino sul lato Est, è realizzata con solaio in c.a. e manto di copertura in tegole.



- Corpo accessorio: è un ampliamento sul lato Sud del fabbricato principale, che si sviluppa al solo piano terra, realizzato nello spazio tra il fabbricato ed il muro di confine; il manufatto è addossato all'intera parete Sud del fabbricato e ad Ovest si estende oltre lo spigolo del fabbricato fino al confine del lotto.

Il corpo accessorio ha pareti perimetrali in c.a. contro-terra e sovrastante solaio il latero cemento del tipo a lastre prefabbricate.

I fabbricati si presentano esternamente intonacati ma senza tinteggiature in uno stato di cattiva manutenzione in quanto: tutti i frontalini dei balconi presentano parti di calcestruzzo deteriorate; i parapetti dei balconi, realizzati in muratura con sovrastante ringhiera metallica, presentano evidenti segni di deterioramento per le infiltrazioni d'acqua dovute anche dalla mancanza di copertine superiori. Il cornicione della copertura invece si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

L'appartamento al piano secondo ha accesso dal vano scala comune ed è costituito da reparto giorno con: ingresso, soggiorno, pranzo e cucina; reparto notte con: disimpegno, due camere doppie, due camere singole ed un bagno.

L'altezza interna è pari a ml. 2,90

I pavimenti del reparto giorno sono in piastrelle così come ingresso e disimpegno mentre le camere hanno pavimentazione in parquet. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc.

L'intero appartamento non risulta utilizzato alla data del sopralluogo e si presenta in stato di degrado in quanto: vi sono evidenti macchie di umidità sulle pareti e sui soffitti; vi è presenza di umidità nelle porzioni di muratura perimetrale in corrispondenza dei balconi; il pavimento dell'ingresso e del disimpegno risulta in molte parti rigonfiato con evidenti alcuni interventi di risistemazione.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e termico con caldaia autonoma posta nel locale cucinino; per quanto riferisce il sig. _____, sono funzionanti anche se nel sopralluogo non è stato verificato in quanto risultavano disattivato i relativi contatori.

Durante il sopralluogo, i signori _____ e _____ hanno riferito che la scala è ad uso condominiale ed è fornita di contatore autonomo per l'energia di illuminazione ma lo stesso è stato disattivato da circa 3-4 anni. Da tale data l'alimentazione dell'illuminazione del vano scala è con il contatore del sig. _____ che abita l'appartamento al piano primo.

Il sig. _____ ha riferito che prima della disattivazione del contatore per il vano scala la bolletta, a cadenza bimestrale, ammontava a circa € 70,00.

Il contatore per la fornitura idrica dall'acquedotto pubblico è unico per l'intero fabbricato ed intestato al sig. _____ ed alla data del sopralluogo alimenta anche l'impianto dell'appartamento al piano secondo. Il sig. _____ ha riferito che recentemente la linea pubblica dell'acquedotto ubicata su Via De Gasperi è stata ristrutturata e, per il fabbricato in oggetto, sono stati predisposti gli allacci per n. 3 contatori.

La soffitta risulta allo stato grezzo cioè priva di intonaci ma dotata di infisso sulla finestra dell'abbaino sul lato est; è presente solo l'impianto di illuminazione. Nel sopralluogo non sono state rilevate infiltrazioni dalla copertura.

Il magazzino si presenta privo di intonaci e pavimentazione con massetto in calcestruzzo; l'ingresso è chiuso da serranda metallica avvolgibile. Nelle pareti perimetrali e sul solaio di copertura sono presenti alcuni segni di infiltrazioni d'acqua.

Gli impianti presenti all'interno del magazzino sono l'impianto elettrico a cui sono allacciati alcuni elettrodomestici ed impianto di illuminazione (allacciato al contatore del sig. Leandro); impianto idrico



allacciato all'unico contatore del fabbricato; impianto di scarico, allacciato alla fognatura pubblica, a servizio di una vaschetta per bucato e di una lavatrice.

Il fabbricato ha una corte sul lato Ovest con larghezza di circa 5 ml fino al confine con altro fabbricato; sui lati Nord ed Est la corte si riduce ad una piccola porzione tra il fabbricato ed i marciapiedi con larghezza rispettivamente di circa 2,0 e 1,5 ml. ed è priva di alcuna recinzione; sul lato Sud la corte si trova ad un livello superiore rispetto agli altri lati in quanto è costituita dal solaio di copertura della cantina che arriva al confine con la corte di un altro fabbricato senza alcuna recinzione.

Si allega documentazione fotografica del bene oggetto di perizia (All. 20).

1.1.3. UBICAZIONE

L'edificio oggetto di stima si trova in C.da Scala Santa alla Via Alcide De Gasperi, 17 in Comune di Monte Urano.

L'appartamento è ubicato al piano secondo con soffitta al piano terzo.

Il magazzino è ubicato al piano terra.

1.1.4. ACCESSI

L'accesso al fabbricato è posto nell'angolo Nord-Ovest e prospetta sulla strada comunale Via De Gasperi. L'accesso all'appartamento è dal vano scala in comune con le unità immobiliari censite al NCEU al fg 4 part 377 sub. 1 e 2 mentre la soffitta è accessibile da scala esclusiva.

L'accesso al magazzino è posto sulla corte Ovest del fabbricato che prospetta su via De Gasperi.

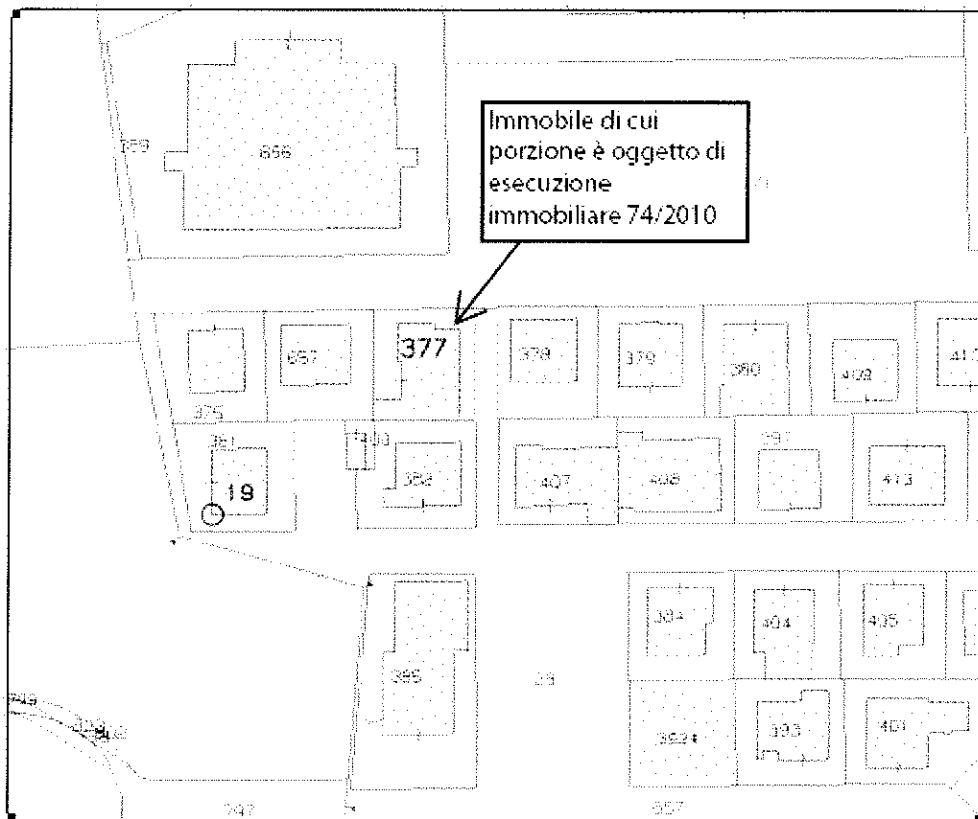
1.1.5. CONFINI

Il fabbricato confina con:

- o FRONTE NORD
- strada comunale Via De Gasperi;
- o FRONTE EST
- strada comunale senza nome; Immobile oggetto di esecuzione immobiliare 74/2010
- o FRONTE SUD
- Corte del fabbricato distinto al foglio 4 part. 382 di proprietà ;
- o FRONTE OVEST
- Corte del fabbricato distinto al foglio 4 part. 657 di proprietà

1.1.6. DATI CATASTALI





Gli immobili oggetto di es. immobiliare sono distinti al NCEU al foglio 4 particella 377 sub 3 e 4.

	Comune	Fg	Part.	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Monte Urano	4	377	3			A/2	5	8,5 vani	162 mq	Euro 680,43
2	Monte Urano	4	377	4			C/2	1	65 mq	70 mq	Euro 154,42

1.1.7. PERTINENZE

Il magazzino descritto ai punti precedenti risulta pertinenza dell'appartamento al piano secondo anche se alla data del sopralluogo viene utilizzata dalla famiglia del sig. _____ che è proprietario dell'appartamento al piano primo.

Pertinenza di tutte le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato è la corte esterna che risulta priva di pavimentazione e sistemata con fondo in ghiaia.

Dalla documentazione che risulta agli uffici dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno risultano le planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari ma non risulta essere stato mai redatto l'elaborato planimetrico da cui possano risultare i beni comuni; dall'elenco dei subalterni inoltre risultano i subalterni dal n. 1 al 4 e non sono indicati i BCNC. Da quanto si rileva dalle singole planimetrie catastali, risultano beni comuni a tutti i subalterni: la corte esterna su tutti i lati (compresa la copertura della cantina sul lato sud), la scala interna ed il porticato esterno.

L'uso condominiale della scala dal PT al P2 è stato dichiarato dai proprietari delle unità immobiliari del fabbricato durante la visita ispettiva del 06/03/2018.

1.1.8. QUOTE MILLESIMALI

Non esiste condominio.



1.1.9. CONTESTO IN CUI SI TROVANO GLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare si trovano all'interno di un quartiere a ridosso del paese di Monte Urano, sul versante nord nord-est, ad una quota di circa 185 m s.l.m.; il quartiere dista dal centro del paese circa 500 m.



Il quartiere è caratterizzato da fabbricati prettamente residenziali ma con diversi laboratori artigianali e/o commerciali; la via in cui è ubicato il fabbricato costeggia una piccola zona artigianale caratterizzata da costruzioni di tipo prefabbricato.

La zona è munita di servizi di urbanizzazione quali: energia elettrica, acqua, telefono, scarichi fognari e metano.

L'immobile, dal centro cittadino, si raggiunge tramite via Adriatico, strada di uscita a nord est, che attraversando la S. P.le 62 (Via Marchesi), conduce sulla via Gobetti che entra nel quartiere C.da Scala Santa.

La strada P.le 62 collega Monte Urano a Sant'Elpidio a Mare ed è la direttrice verso l'ingresso A14 che dista circa 11,0 Km.

B - IMMOBILI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DI

1.2. UNITÀ IMMOBILIARI COSTITUITE DA UN FABBRICATO ED APPEZZAMENTO DI TERRENO SITI NEL COMUNE DI FERMO IN ZONA MOIE, STRADA PROVINCIALE POMPEIANA N. 402

1.2.1. DIRITTI REALI:

Dall'esame della documentazione reperita, dalle consultazioni dei registri ipocatastali e dalle indagini esperite si desume che le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere:

- un accessorio agricolo composto da solo piano terra con corte esclusiva e pertinenziale - distinto al NCEU di Fermo al foglio **65** particella **183**, come di seguito descritto;
- un appezzamento di terreno distinto al NCT di Fermo al foglio **65** particelle **37, 158, 159 e 182**, come di seguito descritto;

ed hanno la stessa situazione dominicale descritta nei gravami dell'esecuzione immobiliare **74/2010**; in dettaglio si ha:

SITUAZIONE DOMINICALE

I beni pignorati in esame distinti al NCEU di Fermo al foglio **65** particella **183** e al NCT di Fermo al foglio **65** particelle **37, 158, 159 e 182**, risultano di **piena proprietà** di:

in data _____, nata a _____ il _____, residente a _____ in _____ n. _____, coniugata in regime di separazione dei beni, **piena proprietà** in virtù di:

- per la quota di **515/729** con **atto di divisione** rep. 4725 notaio Alessandro Rocchetti di Fermo del 13/01/2003 con _____ nata a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 23/01/2003 al reg. part. n. 425 e reg. gen. n. 626;
- per la quota di **58/729** a seguito di **denuncia di successione** n. 3697.1/1999 del 26/03/1999 di _____ nata a _____ il _____, registrata all'Ufficio Registro di Fermo Volume 233, n. 87 in data 24/09/1999; risultavano inoltre eredi con le seguenti quote:
 - per 58/729 _____ nata a _____ il _____;
 - per 145/729 _____ nata a _____ il _____.



- per la quota di **156/729** a seguito di **denuncia di successione** n. 2242.1/1997 del 09/01/1997 di nato a il ; registrata all'Ufficio Registro di Fermo Volume 210, n. 29 in data 07/07/1997; risultavano inoltre eredi con le seguenti quote:
 - per 234/729 nata a il , (già proprietaria per la quota di 27/729, dopo la successione diventa proprietaria per 261/729);
 - per 156/729 nata a il ;
 - per 156/729 nata a il .

1.2.2. TIPOLOGIA

L'accessorio agricolo distinto al NCEU del comune di Fermo al foglio 65 part. 183, si sviluppa ad un solo piano ed è costituito da due corpi strutturali realizzati in fasi diverse a costituire un unico immobile.

Gli immobili erano stati realizzati come accessori del fabbricato principale abitativo ma, a seguito di divisione tra le proprietarie, è diventato esclusivo della signora

L'immobile ha forma rettangolare con dimensioni di ml. 16,60 x 8,80 ed altezza minima e massima di ml. 2,50 e 3,00. L'immobile è realizzato a valle ed addossato ad un altro accessorio di altra proprietà, ed ha quindi 3 lati liberi.

Dal punto di vista strutturale la costruzione è del tipo prefabbricato con pilastri e pannelli in c.c.a. e copertura con capriate in acciaio per la porzione verso est e con travi in legno per la parte verso ovest; il manto è con lastre in eternit.

La porzione verso est è stata ristrutturata ed attualmente è adibita ad uso abitativo mentre la porzione verso ovest ha la destinazione originaria di accessorio agricolo.

La porzione verso est risulta non collegata internamente alla restante porzione ed ha accesso sul lato est direttamente in un locale adibito a soggiorno e cucina; da tale locale, attraverso un disimpegno, si accede lateralmente ad un bagno ed una dispensa e frontalmente ad un ampio locale utilizzato come camera da letto con una porzione attrezzata come bagno.

Tale porzione ad uso abitativo risulta coibentata sulle pareti perimetrali e sulla copertura; in particolare risulta una ulteriore copertura realizzata sopra alla originaria.

I locali risultano controsoffittati, rifiniti al civile mediante intonaci e tinteggiature con pavimentazione del tipo a piastrelle; non risultano infiltrazioni e/o macchie di condensa.

I locali sono dotati di impianto elettrico ed illuminazione mentre il riscaldamento avviene attraverso una stufa presente nella stanza da letto, stufetta elettrica per il bagno e pompa di calore per il soggiorno/cucina.

La parte verso ovest ha un unico accesso sul lato ovest chiuso con serranda metallica ed internamente si presenta privo di pavimentazione e di alcuna finitura; sono visibili le travi di copertura con sovrastanti lastre in eternit e le lastre di cemento perimetrali.

Sul lato Nord è presente una tettoia realizzata con struttura leggera in acciaio e cupolini in plexiglass. L'immobile ha una corte esclusiva che si sviluppa sui tre lati liberi del fabbricato e che comprende anche la strada di accesso dalla stradina comunale Via Pompeiana.

L'appezzamento di terreno distinto al NCT del Comune di Fermo al foglio 65 part. 37, 158, 159 e 182, risulta contiguo alla corte del fabbricato, si sviluppa sul versante che declina verso nord, e costituisce un unico corpo di forma pressoché rettangolare, con lati di ml. 230 x 60 circa, per una superficie catastale di mq. 13.955.

1.2.3. UBICAZIONE



Gli immobili oggetto di stima si trovano in C.da Moie alla Via Pompeiana n. 402 in Comune di Fermo.

1.2.4. ACCESSI

L'accesso alla porzione est del fabbricato adibito ad uso abitativo è posto sul lato est mentre, la porzione ovest del fabbricato ad uso agricolo ha accesso sul lato ovest.

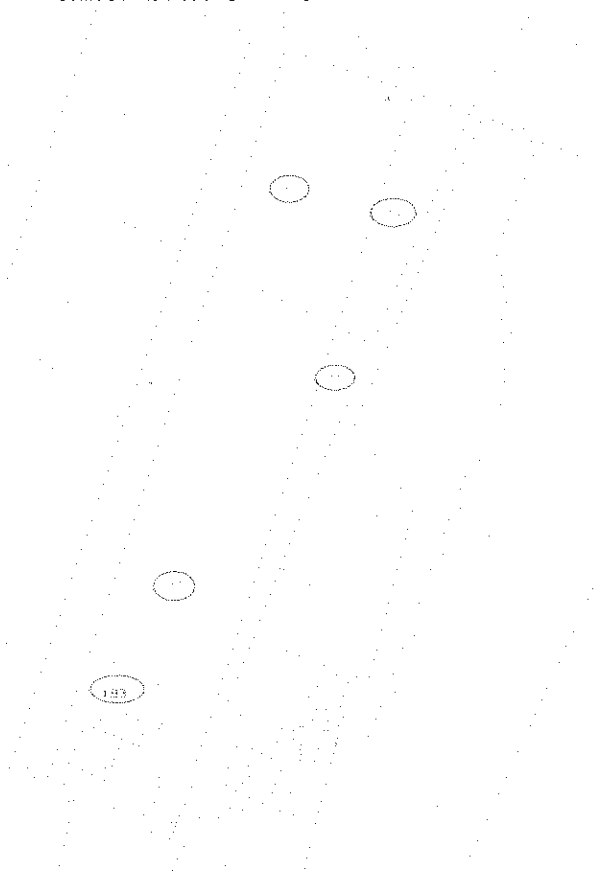
Il terreno agricolo è accessibile direttamente dalla corte esclusiva del fabbricato.

1.2.5. CONFINI

Gli immobili che costituiscono un intero corpo confinano con:

- o FRONTE NORD
- Particella n. 228, terreno agricolo di proprietà ;
- o FRONTE EST
- Particella n. 57, terreno agricolo di proprietà e part. 52 di proprietà e altri;
- o FRONTE SUD
- Corte e fabbricato distinto con la particella 14 di proprietà ;
- o FRONTE OVEST
- Particella n. 74, terreno agricolo di proprietà .

1.2.6. DATI CATASTALI



Stralcio catastale con
Indicate le particelle
oggetto di esecuzione
immobiliare

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono distinti al NCEU del Comune di Fermo

	Fg	Part.	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	65	183	-	2		C/2	1	138 mq	248 mq	Euro 71,27



ed al NCT del Comune di Fermo

	Fg	Part.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduz.	Reddito	
								ha	are
1	65	37	-	AA	Seminativo 3	20 00		Euro 8,26	Euro 11,36
				AB	Uliveto U	16 39		Euro 6,77	Euro 9,31
				AC	Vigneto 2	04 61		Euro 3,69	Euro 2,62
2	65	158	-	-	Frutteto U	12 70		Euro 15,09	Euro 8,53
3	65	159	-	-	Semin. Arbor 3	15 70		Euro 6,49	Euro 8,92
4	65	182	-	AA	Seminativo 3	55 00		Euro 22,72	Euro 31,25
				AB	Vigneto 2	15 15		Euro 12,13	Euro 8,61

1.2.7. PERTINENZE

Pertinenza dell'accessorio agricolo è la corte esterna che risulta in piccola parte pavimentata (davanti all'ingresso della porzione est), in parte imbrecciata (la porzione che costituisce la strada di accesso) e la restante parte lasciata a terreno vegetale di cui una parte coltivata ad orto.

1.2.8. QUOTE MILLESIMALI

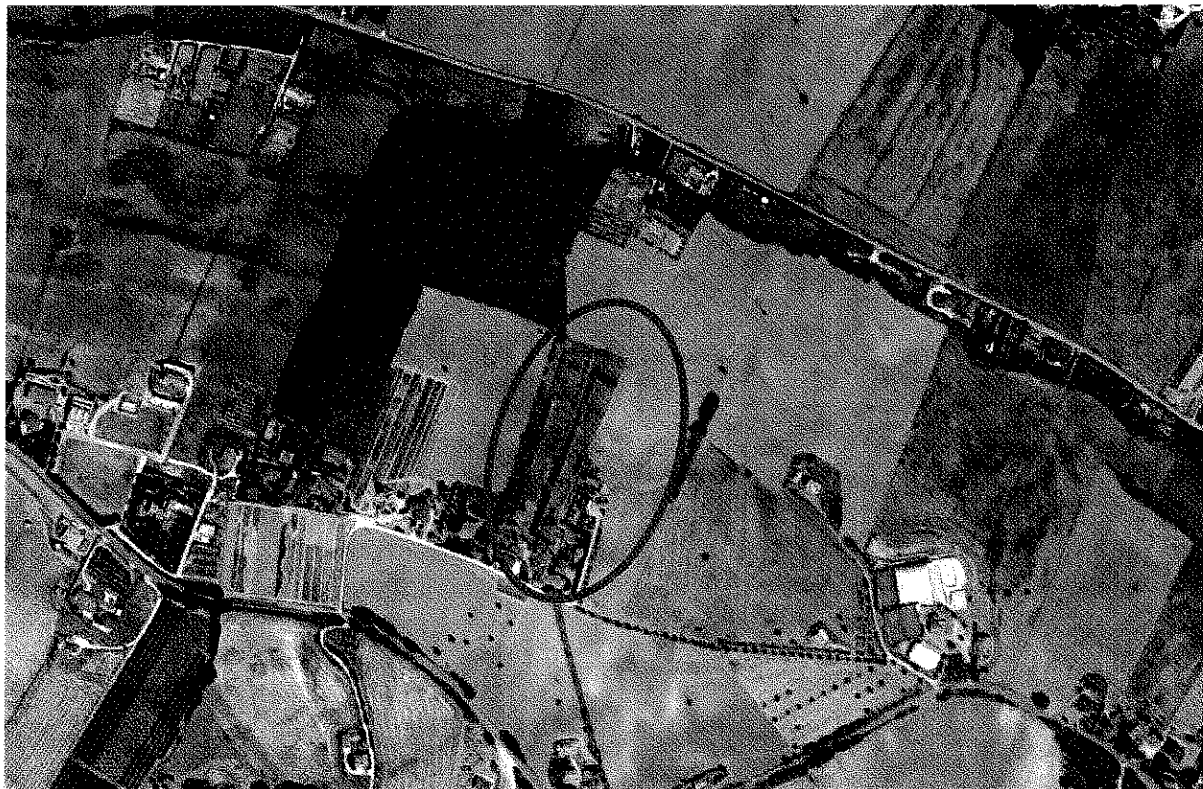
Non esiste condominio.

1.2.9. CONTESTO IN CUI SI TROVANO GLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare si trovano su una dorsale collinare; il fabbricato e relativa corte sono poste ad una quota di circa 110 m s.l.m. mentre il terreno è sul sottostante versante il cui confine a valle ha una quota di circa 70 m s.l.m.

Gli immobili sono ubicati in zona agricola sul versante collinare ad Est della città di Fermo, sulla strada di collegamento con il Comune di Porto San Giorgio, a distanza di circa 5 Km dal centro di entrambe le località.





La zona è caratterizzata da fabbricati sparsi che si sviluppano lungo le strade di collegamento; in particolare il fabbricato in oggetto risulta far parte di un raggruppamento di fabbricati, con relativi appezzamenti di terreno, sul versante a monte della strada P.le Pompeiana.

La zona è parzialmente munita di servizi di urbanizzazione quali: energia elettrica, acquedotto.

L'immobile, dalla città di Fermo, si raggiunge tramite la strada P.le Pompeiana, imboccata dal quartiere Santa Caterina, attraverso un imbocco, lungo la discesa verso la località Salvano, che dà sulla strada parzialmente asfaltata, sempre denominata Via Pompeiana, di uso pubblico.

Quesito 2: *"Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati ed in quello di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare,"*

A - IMMOBILI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DI

2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Eseguito l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati con le risultanze catastali dei beni oggetto di pignoramento, sono stati catastalmente identificati come segue.

Dalle visure catastali eseguite alla data 08/02/2018 (e verificate in data 04/06/2018) gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati nel seguente modo:

NCEU del Comune di Monte Urano: FOGLIO 4 PARTICELLA 377 SUB 3 e 4

Piena proprietà di _____ nato a _____ il _____ (All. 2, 3).



Unità immobiliari dal 08/02/2018

	Fg	Part.	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	4	377	3			A/2	5	8,5 vani	162 mq	Euro 680,43
2	4	377	4			C/2	1	65 mq	70 mq	Euro 154,42

Area della particella

L'area della particella su cui insiste il fabbricato oggetto di esecuzione è censita presso il catasto terreni del Comune di Monte Urano (FM) al fg. 4 part. 377 di Ha 0:04:00 come "ente urbano".

2.1.1. STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE FOGLIO 4 PARTICELLA 377 SUB 3

All'Agenzia dell'Entrate Servizi Catastali del Comune di Monte Urano il **sub. 3** della particella 377 del foglio 4 risulta essere costituito in data 27/01/1978.

In data 01/01/1992 è stato variato il quadro tariffario.

In data 04/01/2006 con frazionamento e fusione è stata variata la consistenza passando da 9 a 8,5 vani.

In data 23/11/2006 è stato variato il classamento.

In data 01/02/2011 è stata variata la toponomastica su richiesta del Comune divenendo "VIA DE GASPERI" (All. 2).

2.1.2. STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE FOGLIO 4 PARTICELLA 377 SUB 4

All'Agenzia dell'Entrate Servizi Catastali del Comune di Monte Urano il **sub. 4** della particella 377 del foglio 4 risulta essere costituito in data 25/02/1986.

In data 01/01/1992 è stato variato il quadro tariffario.

In data 01/02/2011 è stata variata la toponomastica su richiesta del Comune divenendo "VIA DE GASPERI".

In data 08/05/2018 è stata variata la toponomastica d'ufficio "VIA DE GASPERI n. 17".

In data 30/05/2018 è stata rettificata la planimetria dal sottoscritto CTU (All. 2).

B - IMMOBILI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DI

2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Eseguito l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati con le risultanze catastali dei beni oggetto di pignoramento, sono stati catastalmente identificati come segue.

Dalle visure catastali eseguite alla data 20/10/2018 (e verificate in data 01/06/2018) gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati ed al catasto terreni nel seguente modo:

NCEU del Comune di Fermo: FOGLIO 65 PARTICELLA 183

Piena proprietà di _____ nata a _____ il _____ (All. 12, 13, 14).

Unità immobiliari dal 02/05/2018



	Fg	Part.	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	65	183	-	2		C/2	1	138 mq	248 mq	Euro 71,27

Area della particella

L'area della particella su cui insiste il fabbricato è censita presso il catasto terreni del Comune di Fermo (FM) al fg. 65 part. 183 di Ha 0:12:90 come "ente urbano".

NCT del Comune di Fermo: FOGLIO 65 PARTICELLA 37, 158, 159 e 182

Piena proprietà di nata a il

	Fg	Part.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
						ha	are	ca	Deduz.	Dominicale
1	65	37	-	AA	Seminativo 3	20	00		Euro 8,26	Euro 11,36
				AB	Uliveto U	16	39		Euro 6,77	Euro 9,31
				AC	Vigneto 2	04	61		Euro 3,69	Euro 2,62
2	65	158	-	-	Frutteto U	12	70		Euro 15,09	Euro 8,53
3	65	159	-	-	Semin. Arbor 3	15	70		Euro 6,49	Euro 8,92
4	65	182	-	AA	Seminativo 3	55	00		Euro 22,72	Euro 31,25
				AB	Vigneto 2	15	15		Euro 12,13	Euro 8,61

Area della particella

Le particelle costituenti un unico appezzamento di terreno sono censite presso il catasto terreni del Comune di Fermo (FM) al fg. 65 part. 37, 158, 159 e 182 di Ha 1:39:55 complessivi.

2.2.1. STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE FOGLIO 65 PARTICELLA 183

All'Agenzia dell'Entrate Servizi Catastali del Comune di Fermo la particella 183 del foglio 65 risulta costituita al NCT dal frazionamento della particella n. 179 in data 11/08/2000.

In data 16/01/2001 con Tipo Mappale n. 165.1/2001 la particella n. 183 diventa Ente Urbano al NCEU.

In data 19/01/2001 viene costituita la particella n. 183 al NCEU.

In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

In data 22/12/2016 è stata variata la toponomastica d'ufficio divenendo "VIA POMPEIANA". (All. 12, 13).

2.2.2. STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE FOGLIO 65 PARTICELLA 37

All'Agenzia dell'Entrate Servizi Catastali del Comune di Fermo la particella 37 del foglio 65 risulta al NCT nell'impianto meccanografico del 05/03/1977.

In data 17/04/1996 con variazione d'ufficio sono state variate qualità e classe.

In data 12/12/2007 sono state variate qualità e classe a seguito di trasmissione dati (All. 13).

2.2.3. STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI FOGLIO 65 PARTICELLE 158 e 159



All'Agenzia dell'Entrate Servizi Catastali del Comune di Fermo le particelle 158 e 159 del foglio 65 risultano costituite al NCT in data 17/04/1996 dal frazionamento della particella n. 37 (All. 13).

2.2.4. STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE FOGLIO 65 PARTICELLA 182

All'Agenzia dell'Entrate Servizi Catastali del Comune di Fermo la particella 182 del foglio 65 risulta costituita al NCT in data 16/01/2001 1996 dal frazionamento della particella n. 179, che derivava dal frazionamento della particella n. 13 in data 11/08/2000.

In data 12/12/2007 sono state variate qualità e classe a seguito di trasmissione dati AGEA (All. 13).

Quesito 3: "Alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio ..."

A - IMMOBILI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DI

3.1. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

3.1.1. EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento al P2 e soffitta al P3, distinto al NCEU al Foglio 4 part. 377 sub. 3, è stato realizzato negli tra il 1975 ed il 1977.

3.1.2. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dalle indagini eseguite presso il comune di Monte Urano (FM), competente territorialmente per le autorizzazioni di merito, si è potuta ottenere la seguente situazione autorizzativa:

1 - LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI per: "COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO CIVILE ABITAZIONE SU LOTTIZZAZIONE SCOLARO GIUSEPPE" - Pratica n. 136, rilasciata con Prot. n. 2590 del 20/09/1975 al sig.

2 – CONCESSIONE DI COSTRUZIONE per "REALIZZAZIONE DI VARIANTE AL PROGETTO APPROVATO IN DATA 20/09/1975 DI CUI ALLA PRATICA N. 136" rilasciata in data 28/07/1977 al sig.

3 – AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ (in riferimento alle pratiche sopra indicate) rilasciata in data 21/01/1978 al sig.

Le sopra indicate autorizzazioni riguardano il fabbricato di cui è parte l'appartamento al P2 e soffitta al P3, distinto al NCEU al Foglio 4 part. 377 sub. 3.

4 – SANATORIA DI OPERE EDILIE ABUSIVE per: "REALIZZAZIONE DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DEL PIANO TERRA DA GARAGE A LABORATORIO ARTIGIANALE, REALIZZAZIONE DI MANUFATTO ACCESSORIO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE, ADIBITO A MAGAZZENO DEL LABORATORIO, IN VIA DE GASPERI" – Concessione n. 493, Pratica Condono n. 545 ai sensi della Legge n. 47/85, rilasciata con Prot. n. 866 del 19/01/2006 agli eredi di



La sanatoria sopra indicata riguarda anche l'accessorio sul lato Sud distinto al NCEU al Foglio 4 part. 377 sub. 4.

3.1.3. CONFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI CON TITOLI AUTORIZZATIVI

Dalla disamina della documentazione descritta e alla luce dei sopralluoghi effettuati e delle misure a campione realizzate, gli immobili oggetto di valutazione risultano:

- L'unità immobiliare costituita dall'appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo, distinta al NCEU del Comune di Monte Urano al Foglio 4 part. 377 sub. 3, risulta sostanzialmente regolare in base alla normativa edilizia e urbanistica e alle pratiche edilizie presentate.
- L'unità immobiliare costituita dal magazzino sul lato Sud, distinto al NCEU del Comune di Monte Urano al Foglio 4 part. 377 sub. 4 risulta sostanzialmente regolare in base alla normativa edilizia e urbanistica e alle pratiche edilizie presentate.

Il sottoscritto ha riscontrato alcuni errori di rappresentazione nell'elaborato grafico allegato alla Sanatoria Edilizia rilasciata ma nella documentazione fotografica allegata alla stessa pratica, la consistenza degli immobili, risulta quella attualmente riscontrata.

Con nota del 18/05/2018 Prot. n. 6255, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Monte Urano, rispondeva al quesito posto dal sottoscritto CTU in data 16/05/2018 Prot. 6146, e precisava che le incongruenze sugli elaborati della sanatoria edilizia sopra descritti, *"non è da considerarsi difformità edilizia ma un mero errore di rappresentazione"* (All. 9).

Stesso errore di rappresentazione viene rilevato anche nella planimetria catastale che il sottoscritto CTU ha provveduto ad aggiornare, previa autorizzazione del G.E., per allineare la situazione catastale alla situazione reale dei luoghi (All. 3).

B - IMMOBILI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DI

3.2. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

3.2.1. EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'accessorio agricolo oggetto di esecuzione immobiliare 74/2010 è stato realizzato in tempi diversi: la porzione ad ovest negli anni 1970, e la porzione ad est negli anni 1980.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dei immobili, dalle indagini eseguite presso il comune di Fermo (FM), competente territorialmente per le autorizzazioni di merito, si è potuta ottenere la seguente situazione autorizzativa:

3.2.2. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

1 – CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA per: "COSTRUZIONE DI DUE MANUFATTI FORMANTI UN UNICO CORPO, POSTI IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE, AD USO DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI DI MQ. 87,98" – Concessione n. 61/93, ai sensi della Legge n. 47/85, rilasciata con Prot. n. 8831 del 21/03/1993 al Sig.

2 – CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA per: "COSTRUZIONE ACCESSORIO AGRICOLO" – Concessione n. A60/02, ai sensi della Legge n. 724/94, rilasciata con Prot. n. 13459 del 10/12/2002



alla Signora _____ erede di _____ .

La sanatoria indicata con il n. 1 riguarda due accessori di cui quello a valle è attualmente porzione ovest dell'immobile distinto al NCEU del Comune di Fermo al foglio 65 particella n. 183.

La sanatoria indicata con il n. 2 riguarda un accessorio che attualmente è la porzione est dell'immobile distinto al NCEU del Comune di Fermo al foglio 65 particella n. 183.

La particella n. 183 è attualmente di proprietà _____ a seguito di atto di divisione Notaio Rocchetti del 13/01/2003.

3.2.3. CONFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI CON TITOLI AUTORIZZATIVI

Dalla disamina della documentazione descritta e alla luce dei sopralluoghi effettuati e delle misure a campione realizzate, gli immobili oggetto di valutazione non risultano regolari in base alla normativa edilizia e urbanistica e alle pratiche edilizie presentate.

L'ingombro del manufatto risulta con le stesse dimensioni degli elaborati rilasciati negli atti autorizzativi mentre non risultano conformi le seguenti opere:

- una porzione dell'immobile è stata trasformata ad uso abitativo realizzando tramezzature, finiture interne e coibentazioni dell'involucro;
- sono state realizzate due finestre sul prospetto est ed una sul prospetto nord.

Per le difformità sopra indicate non risultano presentate istanze di condono o di sanatoria.

- 1) Risulta possibile regolarizzare le difformità relative alla realizzazione delle tramezzature interne e l'apertura delle finestre sui lati est e nord, lasciando però immutata la destinazione ad accessorio agricolo dei locali.
- 2) Non risulta possibile regolarizzare la difformità relativa alla trasformazione di porzione del fabbricato ad uso abitativo in quanto i locali non rispettano tutti i requisiti igienico sanitari; dall'ispezione risulta che alcuni locali hanno altezza inferiore alla minima consentita di ml. 2,70 e la camera ha una superficie finestrata apribile inferiore a 1/8 della superficie della stanza.

COSTI PER SANATORIE E DEMOLIZIONI

- Regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità di cui al punto 1)
 - o Segnalazione Certificata di Inizio Attività a sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 - sanzione €. 516,00
 - o Diritti segreteria per SCIA al Comune di Fermo €. 100,00
 - o Spese per presentazione planimetria catastale €. 50,00
 - o Oneri tecnici lordi per prestazione urbanistica e catastale _____ €. 2.834,00

Totale €. 3.500,00
- Lavori di ripristino dello stato dei luoghi per le difformità di cui al punto 2)
La difformità riguarda un uso non consentito della porzione di immobile.



Ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà

Visto il certificato di destinazione urbanistica (cfr. All. 18), non sono presenti ordinanze di demolizione o acquisizione in proprietà.

Edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata

L'immobile non rientra nei casi di realizzazione all'interno di aree in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata.

L'immobile non rientra nei casi di realizzazione all'interno di aree da destinare a insediamenti produttivi ai sensi della legge 22/10/1971 (aree PIIP).

Quesito 4: "Alla indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo..."

A - IMMOBILI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DI IN COMUNE DI MONTE URANO

4.1. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo effettuato in data 06/03/2018, accompagnato dai proprietari delle unità immobiliari dell'intero fabbricato, si è accertato che:

- l'appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo, distinto al NCEU di Monte Urano al Foglio 4 part. 377 sub. 3, è concesso in locazione ai sigg. _____ e _____ (nati in _____) con contratto ad uso abitativo, stipulato in data **20/05/2017** e scadenza il **19/05/2021** (durata 4 anni) per un corrispettivo annuo di €. 4.560, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Fermo, con il n. 1724 Serie 3T in data 22/05/2017. (cfr. All. 26).

Alla data del sopralluogo l'appartamento non era abitato ed i locatari hanno delegato un loro concittadino pakistano ad aprire e chiudere l'immobile per la durata dell'ispezione.

- il magazzino al piano terra, distinto al NCEU di Monte Urano al Foglio 4 part. 377 sub. 4, è utilizzato dalla famiglia di _____ (fratello del proprietario) ad uso gratuito con tacito consenso del sig. _____.

B - IMMOBILI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DI IN COMUNE DI FERMO

4.2. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo effettuato in data 08/03/2018, accompagnato dai sigg. _____ e _____, si è accertato che:

- l'accessorio distinto al NCEU di Fermo al Foglio 65 part. 183 è occupato dai coniugi _____ che abitano la porzione trasformata ad uso abitativo ed utilizzano la porzione restante quale magazzino di materiale ed attrezzi personali ed attrezzature agricole.

- l'appezzamento di terreno distinto al NCT di Fermo al Foglio 65 part. 37, 158, 159 e 182 è



concesso in locazione al sig. _____ con contratto di affitto di fondo rustico, stipulato in data **29/03/2016** e scadenza il **10/11/2030** (durata 15 anni circa) per un corrispettivo di €. 3.000 per l'intera durata, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Fermo, con il n. 1383 Serie 3T in data 20/04/2016 (cfr. All. 27).

Quesito 5: " ... Alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, anche successivi rispetto alla domanda di concordato ..."

5.1. ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A - IMMOBILI DI PROPRIETÀ

IN COMUNE DI MONTE URANO

Vincoli urbanistici di P.R.G. Comunale vigente:

- l'area contraddistinta al foglio 4 particella 377 ricade in zona: B – *Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento.*
- una piccolissima porzione, occupata dai marciapiedi pubblici, ricade in zona: *Viabilità e fasce di rispetto stradale.*

B - IMMOBILI DI PROPRIETÀ

IN COMUNE DI FERMO

Vincoli urbanistici di P.R.G. Comunale vigente:

- l'area contraddistinta al foglio 65 particelle 37, 158, 159, 182 e 183 ricade in zona: *Area agricola parzialmente compromessa sotto il profilo paesistico ambientale.*
- ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:
 - o *Ambiti di tutela dei crinali (solo particella 183);*
 - o *Ambiti di tutela dei versanti;*
 - o *Area a rischio archeologico;*
 - o *Paesaggio agrario di interesse storico ambientale;*
 - o *Aree a rischio frana;*
 - o *Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23);*
 - o *Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini regionali (PAI) codice ambito: F-23-0068 (R2 / P2).*

5.2. ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI / REGOLARIZZATI A SEGUITO DELLA PROCEDURA

- **IPOTECA VOLONTARIA** – Iscrizione n. 831 Reg. Gen. e n. 183 Reg. Part. del 31/01/2005, a favore di “ _____ .” per €. 130.000 (centotrentamila) di cui €. 65.000 (sessantacinquemila) per originaria sorte capitale, contro _____ , gravante sugli



immobili in Comune di Fermo distinti al NCEU foglio 65 part. 183 e al NCT foglio 65 part. 37, 158, 159, 182 a garanzia di apertura credito redatta con atto Notaio Damiani del 25/01/2005.

- **IPOTECA VOLONTARIA** – Iscrizione n. 10309 Reg. Gen. e n. 2442 Reg. Part. del 28/09/2007, a favore di “
.” per €. 768.000 (settecentosessantottomila) di cui €. 384.000 (trecentottantaquattromila) per originaria sorte capitale, contro
e
, gravante sugli immobili in Comune di Monte Urano distinti al NCEU foglio 4 part. 377 sub. 3 e 4 ed in Comune di Fermo distinti al NCEU foglio 65 part. 183 e al NCT foglio 65 part. 37, 158, 159, 182 a garanzia di mutuo fondiario, redatta con atto Notaio Rossi del 25/09/2007.
- **IPOTECA VOLONTARIA** – Iscrizione n. 3349 Reg. Gen. e n. 676 Reg. Part. del 25/03/2008, a favore di “
.” per €. 315.000 (trecentoquindicimila) di cui €. 157.500 (centocinquantasettemilacinquecento) per originaria sorte capitale, contro
e
, gravante sugli immobili in Comune di Monte Urano distinti al NCEU foglio 4 part. 377 sub. 3 e 4 ed in Comune di Fermo distinti al NCEU foglio 65 part. 183 e al NCT foglio 65 part. 37, 158, 159, 182 a garanzia di mutuo fondiario, redatta con atto Notaio Rossi del 20/03/2008.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** – Iscrizione n. 4775 Reg. Gen. e n. 1049 Reg. Part. del 05/06/2009, a favore di “
.” per €. 30.000 (trentamila) di cui €. 11.820,72 (undicimilaottocentoventi/72) per originaria sorte capitale, contro
e
, gravante sugli immobili: in Comune di Monte Urano distinti al NCEU foglio 4 part. 377 sub. 3 e 4 ed in Comune di Fermo distinti al NCEU foglio 65 part. 183 e al NCT foglio 65 part. 37, 158, 159, 182 in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Fermo n. 517/09 R.G del 04/06/2009.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** – Iscrizione n. 2335 Reg. Gen. e n. 583 Reg. Part. del 31/03/2010, a favore di “
.” per €. 15.000 (quindicimila) di cui €. 7.163,00 (settemilacentosessantatre/00) per originaria sorte capitale, contro
, gravante sugli immobili: in Comune di Monte Urano distinti al NCEU foglio 4 part. 377 sub. 3 e 4 in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Fermo n. 496/09 R.G.
- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Iscrizione n. 4273 Reg. Gen. e n. 2454 Reg. Part. del 28/05/2010, a favore di “
” contro
e
, gravante sugli immobili: in Comune di Monte Urano distinti al NCEU foglio 4 part. 377 sub. 3 e 4 ed in Comune di Fermo distinti al NCEU foglio 65 part. 183 e al NCT foglio 65 part. 37, 158, 159, 182 in virtù atto UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Fermo del 14/04/2010 rep. n. 828.

5.3. DIFFORMITA' CATASTALI

A - IMMOBILI DI PROPRIETÀ

IN COMUNE DI MONTE URANO

Negli atti catastali era presente una difformità sulla planimetria catastale del magazzino distinto al NCEU al foglio 4 part. 377 sub. 4 che il sottoscritto CTU, autorizzato dal G.E. ha provveduto a rettificare con variazione del 30/05/2018 Prot. n. AP0042205.

B - IMMOBILI DI PROPRIETÀ

IN COMUNE DI FERMO

È presente una difformità catastale per l'immobile distinti al NCEU del Comune di Fermo al foglio 65



part. 183 in quanto sono state apportate modifiche all'immobile che necessiteranno di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.

Quesito 6: “.. Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo **demaniale** o appartenente al **patrimonio indisponibile** ex art. 826 c.c. ...”

I beni non ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ed art. 826 c.c.

Quesito 7 :” .. Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e si sia stata affrancazione da tali pesi... ”

I beni non sono gravati da censo, livello, decime, enfiteusi.

Il diritto dei debitori sui beni è di proprietà e non di natura concessoria;

Gli immobili non sono oggetto di interesse artistico, storico, etnografico.

Gli immobili in Comune di Fermo distinti al NCT al foglio 65 particelle 37, 158, 159, 182, 183 ricadono all'interno di aree a rischio archeologico ai sensi dell'art. 34 NTA del PRG di Fermo (cfr. All. 18).

Quesito 8 :” .. l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)...”

A - IMMOBILI DI PROPRIETÀ

IN COMUNE DI MONTE URANO

Gli immobili in Comune di Monte Urano (appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo e magazzino al PT) hanno beni in comune con le altre unità immobiliari costituiti dalla scala interna e dalla corte esterna e quindi si tratta di un condominio di fatto.

Da quanto è stato riferito in occasione del sopralluogo, le spese per il contatore della luce del vano scala (disattivato da 3-4 anni) ammontavano a circa €. 75,00 ogni bimestre. Altre spese condominiali il sottoscritto ritiene possano essere la pulizia delle scale condominiali il cui importo viene stimato in €. 50,00 al mese prevedendo pulizie ogni 15 giorni.

Le spese condominiali si ritiene ammontino ad **€. 125,00 mensili**.

B - IMMOBILI DI PROPRIETÀ

IN COMUNE DI FERMO

Non sono presenti spese fisse di gestioni, condominiali o di manutenzione ordinaria o straordinaria sia di carattere privato che di natura condominiale, che non siano quelle strettamente necessarie all'uso dei beni.

Quesito 9 :” .. Alla **valutazione complessiva dei beni**, anche se realizzati abusivamente, indicando distintamente ed in separati paragrafi ...”

A - IMMOBILI DI PROPRIETÀ

IN COMUNE DI MONTE URANO



CRITERI DI STIMA

Il metodo di stima adottato per la valutazione degli immobili è il "sintetico comparativo" ottenuto per confronto di valori unitari e consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima. Il valore unitario va riferito ad una precisa unità di misura, che nel nostro caso è il metro quadrato, e la superficie che andremo a ricercare è la superficie commerciale, che è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

Il calcolo della superficie commerciale e dei coefficienti di ponderazione è stato condotto in linea con quanto previsti dall'allegato C del DPR138/98 e sulle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.

Per la sua determinazione ci si è basati sulle planimetrie catastali disponibili, nonché gli elaborati delle autorizzazioni edilizie e sulle verifiche a campione che sono state eseguite sul posto.

Il sottoscritto, previa indagini e ricognizioni dei luoghi, ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili ed equivalenti realizzati nelle zone circostanti. Al fine di avere un quadro generale che fosse il più possibile rispondente alla realtà si sono consultate le quotazioni presenti nel:

- 1) borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce valori di mercato ai quali far riferimento;
- 2) le agenzie immobiliari di compravendita agenti nella zona.

Per le abitazioni di tipo civile, alle quali si ritiene possa essere assimilato l'appartamento oggetto di stima, si riscontrano valori unitari minimo pari ad €. 680 e massimo pari ad €. 940.

Per le autorimesse, quale risulta possa essere assimilato il magazzino oggetto di stima, si riscontrano valori unitari minimo pari ad €. 360 e massimo pari ad €. 510.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato realizzato nel 1975 mentre il magazzino è stato realizzato intorno al 1980; per entrambi si è cercato il valore tra quelli costruiti negli stessi anni che si trovassero allo stato attuale "abitabili" senza particolari interventi edilizi di ristrutturazione o altro.

Nel caso in esame tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, del tipo di finiture e dello stato di manutenzione dell'immobile, si è ricavato un prezzo medio di vendita situato nella fascia media sia per l'appartamento che per il magazzino. Tali valori dovranno essere opportunamente rapportati ai coefficienti di cui al criterio di stima sopra detto e che si esplicitano nelle pagine seguenti.

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTE URANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L	3,3	4,1	L
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	940	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	960	1200	L	2,8	3,5	L
Autoemesse	NORMALE	360	510	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	470	630	L	1,3	1,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	330	440	L	0,9	1,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	230	320	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	600	1100	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1150	1400	L	3,3	4,1	L

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Comune: MONTE URANO (FM)
 Via: Alcide De Gasperi, 17 – C.da Scala Santa
 Dati catastali: Foglio 4 part. 377 sub. 3 e 4

Appartamento - Foglio 4 part. 377 sub. 3					
Superficie Commerciale					
			mq	coeff. ponderazione	Sup comm. Mq
Appartamento al Piano Secondo			139,71	1,00	140
Balconi			29,98	0,30	9
Soffitta al piano Terzo			61,23	0,25	15
TOTALE [mq]					164
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI					valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra					0,90
VETUSTA' - Età 21 - 40 anni					0,70
TOTALE					0,63
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)		€	800,00		
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)		€	1.100,00		
Valore medio di mercato unitario al mq		€	950,00		
Valore unitario €/mq.	950	x	0,63	=	€ 598,50
VALORE STIMATO IMMOBILE					€ 98.154,00
DETRAZIONI x LAVORI CONDOMINIALI (*)					€ -12.000,00
VALORE STIMATO ARROTONDATO					€ 86.200,00

(*) Detrazioni: Il fabbricato esternamente presenta i frontalini in c.a. dei balconi in pessime condizioni tanto da necessitare di un intervento di ripristino.

Si stima un costo per lavori e spese tecniche per le necessarie pratiche edilizie pari ad €. 24.000,00 da ripartirsi in quote (presunte uguali) tra le due unità immobiliari pertanto la detrazione sul valore di stima dell'appartamento sarà pari ad €. 12.000,00.



Magazzino - Foglio 4 part. 377 sub. 4					
Superficie Commerciale					
			mq	coeff. ponderazione	Sup comm. Mq
Magazzino			43,60	1,00	44
TOTALE [mq]					44
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI					valore
VETUSTA' - Età 21 - 40 anni					0,70
TOTALE					0,70
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€	360,00			
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€	510,00			
Valore medio di mercato unitario al mq	€	435,00			
Valore unitario €/mq.	435	x	0,70	=	€ 304,50
VALORE IMMOBILE					€ 13.398,00
VALORE STIMATO ARROTONDATO					€ 13.400,00

Valore di stima Appartamento al P2° con soffitta al P3° distinto al NCEU del Comune di Monte Urano al Foglio 4 part. 377 sub. 3	€. 86.200,00
(Immobile concesso in locazione con contratto ad uso abitativo avente scadenza il 19/05/2021)	
Valore di stima Magazzino al PT distinto al NCEU del Comune di Monte Urano al Foglio 4 part. 377 sub. 4	€. 13.400,00
VALORE DI STIMA IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTE URANO E DISTINTI AL NCEU FOGLIO 4 PART. 377 SUB. 3 E 4	€. 99.600,00

B - IMMOBILI DI PROPRIETÀ**IN COMUNE DI FERMO****CRITERI DI STIMA**

Il metodo di stima adottato per la valutazione degli immobili è il "sintetico comparativo" ottenuto per confronto di valori unitari e consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima. Il valore unitario va riferito ad una precisa unità di misura, che nel nostro caso è il metro quadrato, e la superficie che andremo a ricercare è la superficie commerciale, che è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.



Il calcolo della superficie commerciale e dei coefficienti di ponderazione è stato condotto in linea con quanto previsti dall'allegato C del DPR138/98 e sulle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.

Per la sua determinazione ci si è basati sulle planimetrie catastali disponibili, nonché gli elaborati delle autorizzazioni edilizie e sulle verifiche a campione che sono state eseguite sul posto.

Il sottoscritto, previa indagini e ricognizioni dei luoghi, ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili ed equivalenti realizzati nelle zone circostanti. Al fine di avere un quadro generale che fosse il più possibile rispondente alla realtà si sono consultate le quotazioni presenti nel:

- 3) borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce valori di mercato ai quali far riferimento;
- 4) le agenzie immobiliari di compravendita agenti nella zona.

Per i capannoni tipici, ai quali si ritiene possa essere assimilato l'accessorio oggetto di stima, si riscontrano valori unitari minimo pari ad €. 340 e massimo pari ad €. 450.

L'accessorio in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni 1980 e si è cercato il valore tra quelli costruiti negli stessi anni che si trovassero allo stato attuale senza particolari interventi edilizi di ristrutturazione o altro.

Nel caso in esame tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia che è produttiva ma di tipo agricolo, del tipo di finiture e dello stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene dover assumere un valore vendita inferiore a quello della fascia bassa per capannoni e pari a $V_m = \text{€} \cdot 300,00$ al mq. Tale valore dovrà essere opportunamente rapportato ai coefficienti di cui al criterio di stima sopra detto e che si esplicitano nelle pagine seguenti.

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA A NORD DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Ottimo	450	630	L	2,4	3,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	340	450	L	1,9	2,4	L

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Comune: FERMO (FM)
Via: Pompeiana n. 402 - C.da Moie
Dati catastali: Foglio 65 part. 183



Accessorio agricolo - Foglio 65 part. 183					
Superficie Commerciale					
			mq	coeff. ponderazione	Sup comm. Mq
Porzione trasformata ad abitazione (non sanabile)			76,56	1,10	84
Porzione agricola			66,99	1,00	67
TOTALE [mq]					151
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI					valore
Coefficiente riduttivo per attività agricola					0,55
TOTALE					0,55
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)		€	340,00		
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)		€	450,00		
Valore di vendita unitario al mq		€	340,00		
Valore unitario €/mq.	340	x	0,55	=	€ 187,00
VALORE STIMATO IMMOBILE					€ 28.237,00
DETRAZIONI (**)					€ -3.200,00
VALORE STIMATO ARROTONDATO					€ 25.000,00

(**) **Detrazioni:** Si devono applicare delle detrazioni per sanare le difformità rilevate ed i costi sono stati stimati precedentemente ed ammontanti ad **€. 3.200,00**

Pertanto il valore di stima dell'accessorio agricolo distinto al NCEU del comune di Fermo al Foglio 65 part. 183 è pari ad **€. 25.000,00**.

Terreno agricolo						
Foglio 65, Part. 37	seminativo	mq	2000	14800,00	1,48 €	2.960,00
	oliveto	mq	1639	27500,00	2,75 €	4.507,25
	vigneto (***)	mq	461	14800,00	1,48 €	682,28
Foglio 65, Part. 158	frutteto	mq	1270	36000,00	3,6 €	4.572,00
Foglio 65, Part. 159	sem. arb.	mq	1570	19500,00	1,95 €	3.061,50
Foglio 65, Part. 182	seminativo	mq	5500	14800,00	1,48 €	8.140,00
	vigneto (***)	mq	1515	14800,00	1,48 €	2.242,20
Superficie mq			13955		€	26.165,23 mq € 26.165,23
Alberi olivo presenti	n.	70	x €/cad.	75,00		€ 5.250,00
VALORE IMMOBILE					€	31.415,23
VALORE STIMATO ARROTONDATO					€	31.500,00

(***) – La cultura indicata sulla visura catastale non trova riscontro nello stato dei luoghi e le particelle interessate risultano seminate ad erba. Per la valutazione gli viene attribuito il valore ad ettaro del seminativo.



Valore di stima Accessorio agricolo distinto al NCEU del Comune di Fermo al Foglio 65 part. 183	€. 25.000,00
Valore di stima Terreno agricolo distinto al NCT del Comune di Fermo al Foglio 65 part. 37, 158, 159, 182 (Terreno concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico avente scadenza il 10/11/2030)	€. 31.500,00
VALORE DI STIMA IMMOBILI SITI IN COMUNE DI FERMO E DISTINTI AL NCEU FOGLIO 4 PART. 377 SUB. 3 E 4	€. 56.500,00

Il sottoscritto Consulente tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 31 pagine e 27 allegati, di seguito elencati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Il sottoscritto C.T.U. inoltre dichiara di aver trattato i dati personali dei soggetti riportati nei fascicoli prelevati in cancelleria, e di quelli ritenuti indispensabili da prelevare negli uffici competenti, ai sensi del D.L. 196/2003 sulla privacy, esclusivamente per lo scopo perseguito e comunque nel rigoroso rispetto delle istruzioni impartite dall'autorità giudiziaria.

Sant'Elpidio a Mare li 04 giugno 2018.

Il C.T.U.
Ing. Franco Alberti

