

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Esecuzione Immobiliare n. 205/2016**

**Procedura promossa da:**

**BNL**

**Contro**

**“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”**

**Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani**

**G.O.T. Dott. DOMIZIA PERRONE**

Per Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari  
**Dott.ssa Domizia Perrone** dell'On.le Tribunale di Fermo.

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 205/2016  
CREDITORE PROCEDENTE: **"BNL"**  
DEBITORE ESECUTATO: **OMISSIS**

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 09/06/2022, e in data 10/06/2022 ha prestato giuramento. Il G.E. fissava l'udienza per il 14/03/2023 ore 10,10. In seguito alla comunicazione del sottoscritto e richiesta di proroga l'udienza veniva spostata al 02/05/2023.

Dopo aver scaricato, dalla piattaforma "PST Giustizia", alla Sezione esecuzioni immobiliari del TRIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente la procedura in parola, ho studiato l'Atto di pignoramento. Ho verificato che il creditore procedente ha provveduto, nei termini di legge, al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., optando per il deposito della relazione notarile. Ho verificato che non ci sono creditori intervenuti.

Relativamente alla documentazione dello stato civile dell'esecutato se ne è fatta richiesta agli enti e se ne riporta di seguito l'esito.

– **OMISSIS**

### SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 205/2016 sono quelli di seguito indicati e descritti e, per i medesimi immobili 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.

Gli immobili staggiati sono interessati dall'ordinanza sindacale n. 7 del 23/04/2015 di inagibilità e sgombero, in quanto la zona di Fontottono è soggetta ad una frana in corso che ha riguardato l'area della particella esecutata e gli immobili sub 4 e 5 esecutati. Tale fenomeno, in crescita, nel tempo, ha danneggiato gli immobili staggiati e la situazione è certificata da una perizia asseverata redatta dall'ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 29/09/2016, che sancisce il nesso di causalità fra i danni presenti nel fabbricato sub 4 e la frana. Gli esecutati hanno richiesto ed ottenuto una delocalizzazione su altro fabbricato abitativo e con atto Notaio Mori del 02/02/2018 trascritto a Fermo il 12/02/2018 con numero di reg part. 766, hanno posto un vincolo di inedificabilità sulla particella 258 e sugli immobili sub 4-5 a favore del comune di Monte Vidon Combatte. (cfr. all. 10 ordinanza sindacale e Perizia asseverata danni da frana)

GE: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

### 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;

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

L'area dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova in C.da Fontottone, a ovest del nucleo centrale del comune di Monte Vidon Combatte raggiungibile dal centro storico percorrendo la provinciale 56, quindi la provinciale 21 e risalendo a nord. La particella dove insistono gli immobili è la 258 ed è interessata da un vincolo di inedificabilità.

Confina a nord con particella 289 proprietà XXXXXXXX, a sud con particelle 261-276 proprietà XXXX, a est con particella 275 proprietà XXXXXXXX, a ovest con strada vicinale per Collina, salvo altri. Il fabbricato principale sub 4, risale al 1965 nel tempo non ha subito superfetazioni né manutenzione ordinaria, ma è interessato da uno spostamento e conseguente fuori piombo delle pareti perimetrali causate da una frana in corso in località Fontottone, che ne preclude l'accesso e l'agibilità. E' composto da due piani fuori terra e sottotetto, con destinazione residenziale, con la presenza di un magazzino al piano terra. La struttura dell'immobile è in muratura portante con tetto a capanna a falde sfalsate, esternamente è intonacato con una porzione di cortina di mattoni sul prospetto sud. I manufatti ad uso deposito, che nell'elaborato planimetrico catastale risultano 3, in realtà sono 2 perché uno è inesistente. I due manufatti sono in lamiera con struttura in legno ad uso deposito. Tali manufatti sono cadenti e non hanno atti autorizzativi ma nell'atto di trasferimento del 28/07/2008 reg. part. 4642 veniva riportato che esistevano prima del 01/09/1967 pertanto non necessitano di atti autorizzativi. Trattandosi di un edificio residenziale con pertinenze, si ritiene che la soluzione più conveniente sia quella di alienarlo come un unico lotto. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica all. 5 Verbale di sopralluogo)

### 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;

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

Dalla strada vicinale per Collina si accede alla particella 258 che consiste in circa 3.500 mq, l'edificio sub 4 è la casa principale ed è composta al piano terra da ingresso mq 8,70, soggiorno di mq 14,85 con finestra nord, cucina di mq 15,60 con una finestra aperta a nord, retro cucina di mq 8,00 con una finestra aperta a est, cantina di mq 18,00 accessibile anche dall'esterno, e magazzino di mq 16,00 anch'esso accessibile dall'esterno. Tramite una scala si accede al piano superiore ove si trovano camera (1) di mq 20,25, camera (2) di mq 18,00, camera (3) mq 16,00, camera (4) mq 15,60 e bagno di mq 5,00. L'immobile è interessato da una ordinanza di sgombero a causa dell'evolversi di una frana che coinvolge tutta l'area circostante, e per questo motivo il sopralluogo è stato effettuato solo esternamente. Si richiama a tal proposito la perizia asseverata redatta dall'ing. XXXXXXXXXX in data

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 205/2016

29/09/2016 che rileva il danno subito dall'immobile a causa dell'evento calamitoso e stima il costo della demolizione e ricostruzione. **Inoltre l'immobile è interessato da un vincolo di inedificabilità.** Pertanto si esclude qualsiasi utilizzo dell'immobile allo stato attuale. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 rilievo dell'immobile- all. 3 doc. fotografica- all. 5 Verbale di sopralluogo all. 10 ordinanza sindacale e Perizia asseverata danni da frana)

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

I manufatti identificati al subalterno 5 in origine erano tre ma uno è stato demolito per lasciare il passaggio relativo alla servitù cui si obbligava l'esecutato sulla particella di proprietà. **Inoltre gli immobili sono interessati da un vincolo di inedificabilità.**

I 2 manufatti rimanenti che qui vengono indicati come accessorio 1 di mq 57,70 e accessorio 2 di mq 76,25 consistono in una struttura portante in legno e copertura e tamponamento parziale in lamiera. Le condizioni sono precarie e anch'essi sono soggetti allo smottamento franoso in corso, pertanto non utilizzabili. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 rilievo dell'immobile- all. 3 doc. fotografica- all. 5 Verbale di sopralluogo all. 10 ordinanza sindacale e Perizia asseverata danni da frana)

### QUESITO 3

Provveda l'esperto, per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, ad indicare 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;

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Monte Vidon Combatte sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti l'immobile staggito sub 4, per il quale è stata rilasciata un "Licenza di Costruzione" in data 04/06/1965 rilasciato dal sindaco del comune di Monte Vidon Combatte a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la costruzione di una casa rurale. Pertanto l'epoca di costruzione si colloca nel 1965. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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 corrispondere; in ogni caso, verificare, 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;

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Monte Vidon Combatte sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti l'immobile staggito sub 4, e sono:

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 205/2016

- "Licenza di Costruzione" in data 04/06/1965 rilasciato dal sindaco del comune di Monte Vidon Combatte a XXXXXXXXXXX, per la costruzione di una casa rurale.
- "Domanda di abitabilità" del 28/02/1968 inoltrata dal signor XXXXXXXXXXX.

Relativamente agli immobili sub 5 non sono stati rinvenuti atti autorizzativi, ma dall'atto di compravendita Notaio D'andrea Maria Elisa con sede in Porto Sant'Elpidio (FM) in data 28/07/2008 trascritto a Fermo il 29/07/2008 al n. 4642 Reg. Part. Si evince che questi sono stati realizzati in epoca anteriore al 01/09/1967.

Dalla disamina della documentazione estratta dall'ufficio comunale, per quanto potuto accertare dall'esterno si evidenziano delle difformità prospettiche per la modifica e chiusura di alcune aperture. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico 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;

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

Trattandosi fabbricato esistente non si è provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica, comunque dalla disamina della documentazione relativa al PRG vigente risulta la seguente destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 283/2003 del 15/07/2003-presa d'Atto del consiglio comunale n. 3 del 02/02/2004, distingue la zona dove insistono gli edifici da stimare, dalla seguente destinazione urbanistica:

Zona E "ZONE AGICOLE NORMALI" art. 26 NTA. Gli interventi consentiti SONO QUELLI DERIVANTI DALLA LEGGE REGIONALE 13/90.

Con atto Notaio Mori del 02/02/2018 trascritto a Fermo il 12/02/2018 è stato posto un vincolo di inedificabilità sulla particella 258 e sugli immobili sub 4-5 a favore del comune di Monte Vidon Combatte (cfr. all.7 Documentazione urbanistica; all. 10 ordinanza sindacale e Perizia asseverata danni da frana)

### 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;

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

Ho provveduto ad effettuata l'accesso sul portale dell'Agenzia delle Entrate sezione catastale ho estratto le certificazioni storiche catastali e le planimetrie degli immobili staggiti e, visto che sopralluogo è stato possibile effettuarlo solo all'esterno a causa dell'inaccessibilità agli immobili, non ho potuto verificare se vi siano difformità rispetto allo stato dei luoghi. E la situazione è la seguente:

Situazione dal 17/12/2015 ad oggi

GE: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 205/2016

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Monte Vidon Combatte	6	258	4	F/2			

*Dati derivanti da: Variazione della destinazione del 17/12/2015 Pratica n. AP0103177 in atti dal 17/12/2015 Residenziale Unità Collabente (n. 16752.1/2015)*

Situazione dal 22/01/2016 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Monte Vidon Combatte	6	258	5	F/2			

*Dati derivanti da: Variazione della destinazione del 22/01/2016 Pratica n. AP0005110 in atti dal 22/01/2016 Deposito Unità Collabente (n. 1172.1/2016)*

*Intestazione dal 17/12/2015 ad oggi:*

### OMISSIS

*Dati derivanti da: Atto del 28/07/2008 Pubblico ufficiale D'Andrea Maria Elisa sede P.Sant'Elpidio (AP) Repertorio n. 1684 registrato in data Compravendita -Nota presentata con Modello Unico n. 4642.1/2008 Reparto PI di Fermo in atti dal 29/07/2008*

### STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 1

#### CATASTO FABBRICATI

**a.** Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Monte Vidon Combatte	6	258	2	A/3	05	9 vani Totale: 211mq Totale: escluse aree scoperte 207mq	Euro 227,76

*Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie*

**b.** Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/01/2009:

GE: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 205/2016

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Monte Vidon Combatte	6	258	2	A/3 05	9 vani		Euro 227,76

*Dati derivanti da: Variazione del classamento del 21/01/2009 – pratica n. AP0014770 in atti dal 21/01/2009 Variazione di classamento (n.907.1/2009)*

**c.** Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/05/2008:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Monte Vidon Combatte	6	258	2	A/3 05	9 vani		Euro 227,76

*Dati derivanti da: Costituzione del 30/05/2008 Pratica n. AP0141404 in atti dal 30/05/2008 Costituzione (n.1476.1/2008)*

**a.** Situazione degli intestati dal 17/12/2015

### OMISSIS

*Dati derivanti da: Atto del 28/07/2008 Pubblico ufficiale D'Andrea Maria Elisa sede P.Sant'Elpidio (AP) Repertorio n. 1684 registrato in data Compravendita -Nota presentata con Modello Unico n. 4642.1/2008 Reparto PI di Fermo in atti dal 29/07/2008*

**b.** Situazione degli intestati dal 28/07/2008

### OMISSIS

*Dati derivanti da: Atto del 28/07/2008 Pubblico ufficiale D'Andrea Maria Elisa sede P.Sant'Elpidio (AP) Repertorio n. 1684 registrato in data Compravendita -Nota presentata con Modello Unico n. 4642.1/2008 Reparto PI di Fermo in atti dal 29/07/2008*

**c.** Situazione degli intestati dal 30/05/2008

### OMISSIS

*Dati derivanti da: Costituzione del 30/05/2008 Pratica n. AP0141404 in atti dal 30/05/2008 Costituzione (n.1476.1/2008)*

## STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 2

### CATASTO FABBRICATI

**a.** Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015:

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 205/2016

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	Monte Vidon Combatte	6	258	3	C/2 01	155mq	Totale: 162mq	Euro 240,15

*Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie*

**b.** Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/01/2009:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	Monte Vidon Combatte	6	258	3	C/2 01	155mq	Totale: 162mq	Euro 240,15

*Dati derivanti da: Variazione del classamento del 21/01/2009 – pratica n. AP0014770 in atti dal 21/01/2009 Variazione di classamento (n.907.1/2009)*

**c.** Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/05/2008:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	Monte Vidon Combatte	6	258	3	C/2 01	155mq		Euro 240,15

*Dati derivanti da: Costituzione del 30/05/2008 Pratica n. AP0141404 in atti dal 30/05/2008 Costituzione (n.1476.1/2008)*

**a.** Situazione degli intestati dal 22/01/2016

### OMISSIS

*Dati derivanti da: Atto del 28/07/2008 Pubblico ufficiale D'Andrea Maria Elisa sede P.Sant'Elpidio (AP) Repertorio n. 1684 registrato in data Compravendita -Nota presentata con Modello Unico n. 4642.1/2008 Reparto PI di Fermo in atti dal 29/07/2008*

**b.** Situazione degli intestati dal 28/07/2008

### OMISSIS

*Dati derivanti da: Atto del 28/07/2008 Pubblico ufficiale D'Andrea Maria Elisa sede P.Sant'Elpidio (AP) Repertorio n. 1684 registrato in data Compravendita -Nota presentata con Modello Unico n. 4642.1/2008 Reparto PI di Fermo in atti dal 29/07/2008*

**c.** Situazione degli intestati dal 30/05/2008

GE: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 205/2016

### OMISSIS

Dati derivanti da: Costituzione del 30/05/2008 Pratica n. AP0141404 in atti dal 30/05/2008 Costituzione (n.1476.1/2008) (cfr. all. 2 certificati e doc. catastali)

#### QUESITO 7

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

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

Dalla ricerca effettuata **alla data della notifica del pignoramento** la parte esecutata era proprietaria degli immobili staggiti in forza dei seguenti atti:

a) Atto di compravendita Notaio D'andrea Maria Elisa con sede in Porto Sant'Elpidio (FM) in data 28/07/2008 trascritto a Fermo il 29/07/2008 al n. 4642 Reg. Part., con il quale i signori **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** acquistano, per la quota di ½ ognuno, da **XXXXXXX** nato a **XXXXXXX (XX)** il **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX**, immobili siti a Monte Vidon Combatte (FM) distinti al foglio 6 particella 258 sub 4-5.

b) Atto di compravendita Notaio Rossetti Vittorio con sede in Porto San Giorgio (FM) in data 22/12/1989 trascritto a Fermo il 09/01/1990 al n. 169 Reg. Part., con il quale il signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** acquista da se stesso e dalla coniuge **XXXXXX** nata a **XXXXXXX (XX)** il **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX**, immobili siti a Monte Vidon Combatte (FM) distinti al foglio 6 particella 258 sub 4-5.

c) Atto di compravendita Notaio Rossetti Vittorio con sede in Porto San Giorgio (FM) in data 22/12/1989 trascritto a Fermo il 09/01/1990 al n. 168 Reg. Part., con il quale il signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** acquista da signor **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXX (XX)** il **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX**, immobili siti a Monte Vidon Combatte (FM) distinti al foglio 6 particella 258 sub 4-5 (già mappale 114-115 foglio 6).

Sobrini Filippo è proprietario degli immobili staggiti per giusti e legittimi atti antecedenti al ventennio dalla data del pignoramento. (cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

#### 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;

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

### Formalità gravanti sull'immobile esecutato

GE: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 205/2016

Dalla ricerca effettuata si evidenzia la sussistenza di una servitù di passaggio perpetua, che non sarà cancellata con la presente procedura che interessa la corte, distinta al sub 1, degli immobili staggiati. A favore dei terreni identificati con le particelle 275-264-190-121-120-191-117 di proprietà del signor XXXXXXXXXXXXX. Servitù di passaggio perpetua con qualsiasi mezzo meccanico e a piedi, in qualunque tempo, lungo il lato ovest della predetta corte di larghezza di circa quattro metri lineari. Le parti si sono date atto che sulla corte insiste un pozzo regolarmente registrato presso la provincia di Ascoli Piceno in data 13/09/1994.

### trascrizione:

- tipo: **costituzione di diritti reali a titolo gratuito**
- a favore di: XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXX
- contro: XXXXXXXXXXXX (*marito*) e XXXXXXXXXXXXXXXX (*moglie*)
- immobile: sulla corte, identificata come sub 1, dei seguenti immobili, abitazione e deposito siti a Monte Vidon Combatte (FM) distinti al foglio 6 particella 258 sub 2-3 (poi divenuti sub 4-5)
- trascritta in data: 29/07/2008
- al numero di registro particolare: 1654

Inoltre in merito agli immobili che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano i seguenti vincoli giuridici che saranno cancellati e regolarizzati dalla procedura

### iscrizione:

- tipo: **ipoteca volontaria;**
- a favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede s Roma cod. fisc. 09339391006 somma capitale euro 120.000 somma capitale euro 240.000.
- contro: XXXXXXXXXXXXX (*marito*) e XXXXXXXXXXXXXXXX (*moglie*)
- immobile: abitazione e deposito siti a Monte Vidon Combatte (FM) distinti al foglio 6 particella 258 sub 2-3 (poi divenuti sub 4-5)
- iscritta in data: 29/07/2008
- al numero di registro particolare: 1654

### trascrizione:

- tipo: **pignoramento immobiliare**
- a favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede s Roma cod. fisc. 09339391006 somma capitale euro 120.000 somma capitale euro 240.000.
- contro: XXXXXXXXXXXXX (*marito*) e XXXXXXXXXXXXXXXX (*moglie*)
- immobile: : abitazione e deposito siti a Monte Vidon Combatte (FM) distinti al foglio 6 particella 258 sub 2-3 (poi divenuti sub 4-5)

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 205/2016

- trascritta in data: 17/11/2016

- al numero di registro particolare: 4986 (cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni, All. 9 Formalità pregiudizievoli)

### QUESITO 9

#### Determinazione del valore degli immobili pignorati

Esaminate le condizioni degli immobili, la loro destinazione, i vari aspetti economici che i beni possono assumere, i vari valori di stima da prendere in considerazione. Verificata la presenza di una servitù di passaggio e l'assenza di oneri della procedura e verificati gli oneri e tributari sul prezzo pieno e non catastale, e l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Tenuto conto che si tratta di intera proprietà, e che gli immobili non sono soggetti a IVA. Considerato lo stato d'uso e di conservazione, **vista l'esistenza di una ordinanza di inagibilità e di sgombero e un vincolo di inedificabilità presente su tutta la particella 258, per uno spostamento e conseguente fuori piombo delle pareti perimetrali causate da una frana in corso in località Fontottone.** Considerando che gli immobili sono inaccessibili a causa della frana sopra citata, ho effettuato una stima dall'esterno basandomi sui grafici allegati agli atti autorizzativi. 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. Stante il vincolo di inedificabilità posto dai proprietari a favore del comune di Monte Vidon Combatte con atto Notaio Mori del 02/02/2018 trascritto a Fermo il 12/02/2018 con numero di reg part. 766, che interessa la particella 258 e i sub 4-5, si prospetta l'unica possibilità di utilizzo della volumetria esistente con l'utilizzo della legge regionale 22/2019 (piano casa), che da la possibilità di spostare di 150metri dal sito attuale volumi in area agricola, in questo caso su zona non soggetta a frana.

#### 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 € 200,00/mq e € 400,00/mq della superficie commerciale, valutata ad 1/3 per il sottotetto, considerato che l'area di pertinenza è di circa mq 3.500 e su cui grava una servitù di passaggio e la presenza di due manufatti cadenti e non autorizzati. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, si ritiene possa essere congruo un valore di 0,50, una riduzione dovuta alla condizione di inagibilità in essere a causa della frana in corso. E detratte le spese di sanatoria e modifiche progettuali.

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 205/2016

### LOTTO UNO

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

Edificio residenziale(sup. commerciale) mq 214x euro/mq 280,00 =	euro	59.920,00
Sottotetto (sup. commerciale) mq 107/3x euro/mq 280,00 =	euro	9.986.67
Accessori 1-2 (sup. commerciale) mq 133,95x euro/mq 50,00 =	euro	<u>6697,50</u>
	euro	76.604,17

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,55 possa essere congruo.

Valore di mercato Immobile	euro	$76.604,17 \times 0,55 =$	euro	42.132,19
Devalorizzazione dovuta alla inagibilità	euro	$42.132,19 \times 0,5 =$	euro	21.066.15
Spese per sanatoria	euro		euro	2.500,00
<b><u>Totale valore commerciale dell'immobile</u></b>	euro		euro	<u>18.566.15</u>
<b>VALORE LOTTO UNICO</b>	euro		euro	<u>18.566.15</u>
<b>VALORE UNICO si arrotonda</b>	euro		euro	<b>18.500,00</b>

### QUESITO 10

#### Formazione di lotti per gruppi omogenei

Tenuto conto delle sue caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi. Vista la destinazione urbanistica. Visitati i luoghi e verificate le provenienze e la storia ipotecaria, valutato che attualmente gli immobili, sono inagibili, visto il vincolo di inedificabilità in essere sulla particella 258 e sub 4-5. Si ritiene di poter sottoporre la seguente procedura alla vendita in **lotto unico**. Tale scelta ne consente meglio la vendita e la fruibilità da parte dell'assegnatario.

#### LOTTO UNICO.

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

L'area dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova in C.da Fontottone, a ovest del nucleo centrale del comune di Monte Vidon Combatte raggiungibile dal centro storico percorrendo la provinciale 56, quindi la provinciale 21 e risalendo a nord. La particella dove insistono gli immobili è la 258 ed è **interessata da un vincolo di inedificabilità**.

Confina a nord con particella 289 proprietà XXXXXXXX, a sud con particelle 261-276 proprietà XXXXXXXX, a est con particella 275 proprietà XXXXXXXXXX, a ovest con strada vicinale per Collina, salvo altri. Il fabbricato principale sub 4, risale al 1965 nel tempo non ha subito superfetazioni né manutenzione ordinaria, ma è **interessato da uno spostamento e conseguente fuori piombo delle pareti perimetrali causate da una frana in corso in località Fontottone**. E' composto da due piani fuori terra e sottotetto, con destinazione residenziale, con la presenza di un magazzino al piano terra. La struttura dell'immobile è in muratura portante con tetto a capanna a falde sfalsate, esternamente è intonacato con una porzione di cortina di mattoni sul prospetto sud. Internamente è composta al

GE: Dott. Domizia Perrone  
Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 205/2016

piano terra da ingresso mq 8,70, soggiorno di mq 14,85 con finestra nord, cucina di mq 15,60 con una finestra aperta a nord, retro cucina di mq 8,00 con una finestra aperta a est, cantina di mq 18,00 accessibile anche dall'esterno, e magazzino di mq 16,00 anch'esso accessibile dall'esterno. Tramite una scala si accede al piano superiore ove si trovano camera (1) di mq 20,25, camera (2) di mq 18,00, camera (3) mq 16,00, camera (4) mq 15,60 e bagno di mq 5,00.

I manufatti identificati al subalterno 5 in origine erano tre ma uno è stato demolito per lasciare il passaggio relativo alla servitù cui si obbligava l'esecutato sulla particella 258. I 2 manufatti rimanenti che qui vengono indicati come accessorio 1 di mq 57,70 e accessorio 2 di mq 76,25 consistono in una struttura portante in legno e copertura e tamponamento parziale in lamiera. Le condizioni sono precarie e anch'essi sono soggetti allo smottamento franoso in corso, pertanto non utilizzabili. Gli immobili sono liberi ma inaccessibili e inagibili.

### QUESITO 11

**Stato di possesso dei beni. Nonchè l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Specifiche l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.**

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione da parte di Marche Servizi Giudiziari, e da quanto verificato gli immobili risultano liberi, ma inagibili dietro ordinanza sindacale n. 7 del 23/04/2015, e soggetti a vincolo di inedificabilità posto con atto Notaio Mori del 02/02/2018 trascritto a Fermo il 12/02/2018 con numero di reg part. 766. Esiste inoltre una servitù di passaggio trascritta in data: 29/07/2008 al numero di registro particolare: 1654. (cfr. all.5 verbale di sopralluogo, All. 8 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni all. 10 ordinanza sindacale e Perizia asseverata danni da frana)

### QUESITO 12

**Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa**

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione da parte di Marche Servizi Giudiziari, e da quanto verificato una volta nell'immobile, non si è riscontrata nessuna procedura espropriativa. (cfr. all. 5 verbale di sopralluogo)

## LOTTO UNO

**Immobile: ABITAZIONE E DEPOSITO sito a Monte Vidon Combatte (FM) Foglio n. 6, Particella 258 SUB 4-5**

Individuazione Superfici: commerciale mq 277mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 276,50 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,55, al netto delle spese di sanatoria e devalorizzazione dovuta alla situazione di frana in corso, per un corrispettivo unitario di euro 66,90mq.

**Valore di mercato degli immobili componenti il Lotto UNICO euro 18.500,00.**

**Prezzo a base d'asta euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00)**

Manifesto d'asta: LOTTO UNICO

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 205/2016

- **Abitazione.** Abitazione sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra primo e secondo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 4, categoria F/2

- **Deposito.** Magazzino/cantina sita a Monte Vidon Combatte (FM) in Contrada Fontottone 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 258 sub 5, categoria F/2.

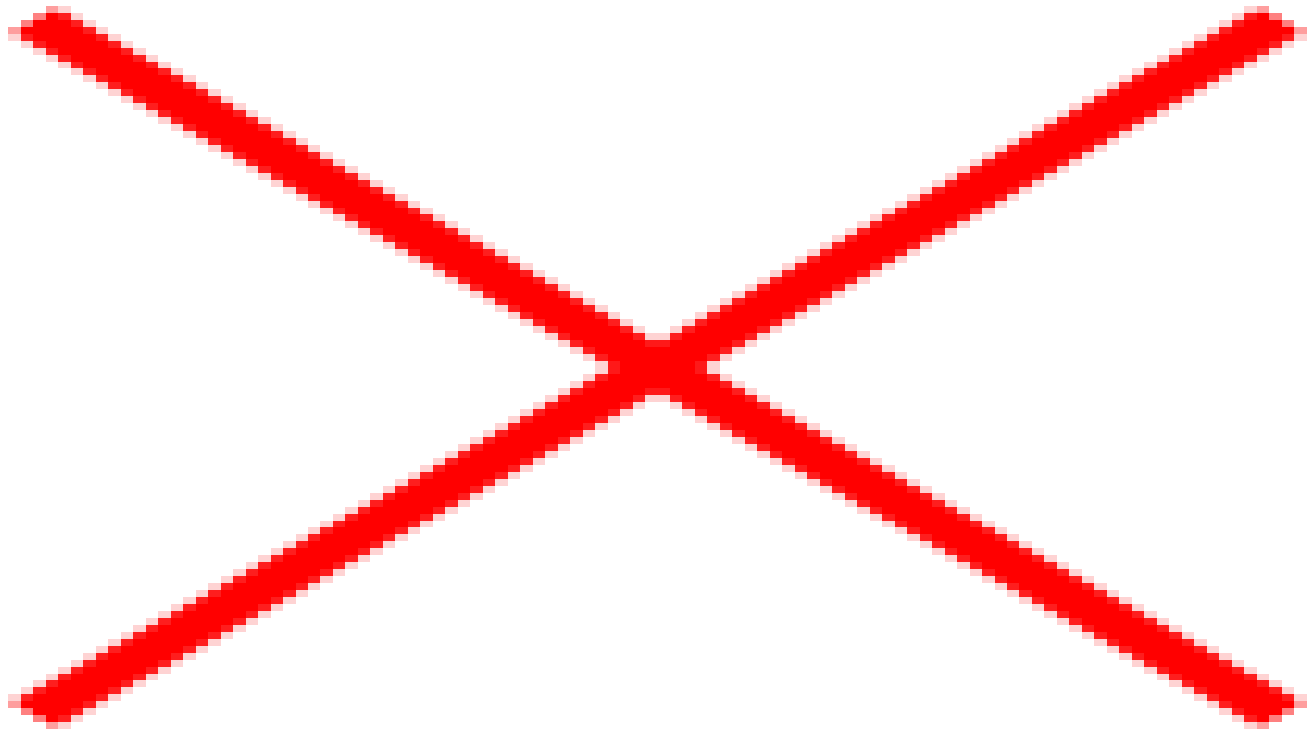
L'area dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova in C.da Fontottone, a ovest del nucleo centrale del comune di Monte Vidon Combatte raggiungibile sia dal centro storico percorrendo la provinciale 56, quindi la provinciale 21 e risalendo a nord. La particella dove insistono gli immobili è la 258 ed è **interessata da un vincolo di inedificabilità**. Esiste inoltre una servitù di passaggio trascritta in data: 29/07/2008 al numero di registro particolare: 1654, a favore del signor Sobrini, tale passaggio è identificato all'esterno dell'attuale recinzione d'ingresso.

Confina a nord con particella 289 proprietà XXXXXXXXX, a sud con particelle 261-276 proprietà XXXXX, a est con particella 275 proprietà XXXXXXXXX, a ovest con strada vicinale per Collina, salvo altri. Il fabbricato principale sub 4, risale al 1965 nel tempo non ha subito superfetazioni né manutenzione ordinaria, ma è **interessato da uno spostamento e conseguente fuori piombo delle pareti perimetrali causate da una frana in corso in località Fontottone**. E' composto da due piani fuori terra e sottotetto, con destinazione residenziale, con la presenza di un magazzino al piano terra. La struttura dell'immobile è in muratura portante con tetto a capanna a falde sfalsate, esternamente è intonacato con una porzione di cortina di mattoni sul prospetto sud. Internamente è composta al piano terra da ingresso mq 8,70, soggiorno di mq 14,85 con finestra nord, cucina di mq 15,60 con una finestra aperta a nord, retro cucina di mq 8,00 con una finestra aperta a est, cantina di mq 18,00 accessibile anche dall'esterno, e magazzino di mq 16,00 anch'esso accessibile dall'esterno. Tramite una scala si accede al piano superiore ove si trovano camera (1) di mq 20,25, camera (2) di mq 18,00, camera (3) mq 16,00, camera (4) mq 15,60 e bagno di mq 5,00.

I manufatti identificati al subalterno 5 in origine erano tre ma uno è stato demolito per lasciare il passaggio relativo alla servitù cui si obbligava l'esecutato sulla particella di proprietà. I 2 manufatti rimanenti che qui vengono indicati come accessorio 1 di mq 57,70 e accessorio 2 di mq 76,25 consistono in una struttura portante in legno e copertura e tamponamento parziale in lamiera. Le condizioni sono precarie e anch'essi sono soggetti allo smottamento franoso in corso, pertanto non utilizzabili.

**Prezzo a base d'asta euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00)**

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



---

Allegati

- 0000** Elenco 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 anagrafici
- 2** Catasto- mappale- visura-visura storica-planimetria-variazione catastale
- 3** documentazione fotografica
- 4** Rilievo e Piante degli immobili
- 5** Verbale di sopralluogo
- 6** Documentazione ufficio tecnico comunale Titoli edilizi
- 7** Documentazione urbanistica.
- 8** Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni
- 9** Formalità pregiudizievoli
- 10** Ordinanza sindacale e Perizia asseverata situazione statica. Vincolo di inedificabilità
- 11** Comunicazione enti e pervenuti
- 12** Attestazione avvenuto invio della relazione agli esecutati e creditori

Porto Sant'Elpidio, lì 31/03/2023

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani