

**Dott. Alfio Bagalini**  
Via Paccarone n. 11, 63900 Fermo (FM)  
tel. 0734.633322 - fax 0734.632627  
e.mail: [bagalini@studiobci.eu](mailto:bagalini@studiobci.eu)  
p.e.c.: [alfio.bagalini@epap.conafpec.it](mailto:alfio.bagalini@epap.conafpec.it)



udienza del 19.07.2016

## TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 129/2011

**Oggetto:** stima di beni immobili

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Nell'udienza del 23.02.2016 il Giudice Esecuzioni (GE) Dottoressa Mirta Lattanzi incaricava lo scrivente CTU Dott. Alfio Bagalini di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1. ***“elencare e 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 quelli attuali che di quelli precedenti alla 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 offerta 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 responsabilità 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 47/1985 o dell'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 art. 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 via 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 l'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 rilschio;
5. alla **specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, anche **successivi** rispetto al domanda di concordato, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura. Diformità catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione delle 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 precedente 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 eventuali instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativi - vo, 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, altre 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;*

c. determini, sentito il custode, il valore dell'immobile secondo le previsioni di cui all'art. 568 c.p.c.;

d. terminata la relazione, ne depositi due copie in cancelleria – una delle quali omettendo le indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi; invii copia della relazione al creditore procedente, a quelli intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo p.e.c. ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria e presenzi all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

e. proceda all'eventuale aggiornamento dell'intestazione catastale (ditta catastale) e alla regolarizzazione catastale del classamento ai sensi della circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio;

f. acceda ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi gli atti amministrativi relativi agli immobili, gli atti di provenienza e i contratti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate, o dell'amministratore del condominio o del notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali. I Comuni dovranno rilasciare al perito estimatore elenco scritto dei provvedimenti autorizzativi messi a disposizione del medesimo per i necessari accertamenti relativi alla verifica della conformità edilizia; in caso di irreperibilità di provvedimenti autorizzativi gli enti medesimi rilasceranno dichiarazione scritta in merito all'esito negativo della ricerca eseguita;

g. richieda al Comune competente certificato storico di residenza relativo al debitore e a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

g. nel caso in cui riscontri che non vi sia continuità nelle trascrizioni al ventennio, provveda a darne immediata comunicazione via p.e.c. al creditore procedente e ai creditori intervenuti titolati affinché pongano in essere ogni attività necessaria ai fini di assicurare la predetta continuità e, specificatamente, a procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità qualora ne ricorrano i presupposti (a titolo esemplificativo nelle ipotesi di cui agli artt. 476 e 477 c.c.), ovvero nelle altre ipotesi, ad introdurre il procedimento ritenuto più opportuno per assicurare tale continuità nelle trascrizioni entro il giorno dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta”.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### **1. ELENCO E INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO**

*1° QUESITO – beni sottoposti a pignoramento*

Oggetto della presente perizia di stima sono fabbricati e terreni siti all'interno del comune di Sant'Elpidio a Mare, provincia di Fermo (Allegato n. 1 – Visura catastale per soggetto di XXXX - XX XXXXX). In particolare trattasi di n. 3 immobili di cui:

- **Immobilabile 1:** complesso di fabbricati a destinazione agrituristica e agricola;
- **Immobilabile 2:** appezzamento di terreno a destinazione mista, artigianale/industriale, residenziale e viabilità;
- **Immobilabile 3:** appezzamento di terreno a destinazione agricola.

Tutti confinanti fra loro ma diversi per destinazione e commerciabilità.

#### **1.1. Immobiliabile 1**

##### **1.1.1. Individuazione catastale dell'Immobilabile 1**

Comune	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Sant'Elpidio a Mare	17	471	-	D/10	-	-	-	10.320	T-1-2-3

**Indirizzo:**

- Via Guido Rossa n. 267;

**Intestazione catastale:**

- XXXXXX XXXXX,. XXXXXXXXXXXXX; proprietà per 2/4;
- XXXXX XXXXX,. XXXXXXXXXXXXX; proprietà per 1/4;
- XXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXX; proprietà per 1/4.

##### *1.1.2. Confini dell'Immobilabile 1*

Coerenze in corpo ed in linea di contorno da levante verso mezzodì, ponente e mezzanotte: residua proprietà, pro quota e per l'intero, degli esecutati, indi particella 405 (Allegato n. 2 – Estratto di mappa evidenziato Immobiliabile 1).

##### *1.1.3. Descrizione dell'Immobilabile 1*

Trattasi di un complesso di n. 3 fabbricati (uno principale e due accessori) ad uso agrituristico e agricolo siti in comune di Sant'Elpidio a Mare, in località Bivio Cascinare alla via Guido Rossa n. 267. Il fabbricato principale (Fabbricato A) è destinato ad attività ricettiva agrituristica con l'offerta del servizio di ristorazione e del servizio di pernottamento in camere e miniappartamenti. A servizio del fabbricato principale si ha un fabbricato adibito in parte a cucina e in parte a deposito delle derrate alimentari impiegate nella preparazione dei pasti offerti agli avventori (Fabbricato B); tale fabbricato risulta collegato a quello principale mediante corridoio esterno. Il Fabbricato C è un annesso agricolo, rappresentato da una tettoia aperta sui quattro lati, ad uso fienile (Allegato n. 3 – Planimetria catastale dell'Immobilabile 1).

Il complesso di fabbricati ha accesso dalla pubblica via Guido Rossa mediante strada podereale di proprietà degli esecutati. L'area in cui ricade fa parte di una zona mediamente urbanizzata caratterizzata dalla coesistenza di aree ad eterogenea destinazione; in particolare si hanno aree appartenenti al tessuto abitativo frammisto a tessuto produttivo di medio livello con dotazione media di infrastrutture di servizio e, inoltre, a tessuto produttivo agricolo.

Fabbricato A: trattasi di fabbricato ad uso agrituristico, dotato di sala ristorazione e camere per l'alloggio degli avventori, sviluppato su n. 5 livelli: piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo; per una superficie lorda complessiva di mq 678 circa distribuita come a seguito:

Descrizione	Piano	Superficie lorda [mq]
Cantina	INTERRATO	34,3
Sala ristorante, reception, sala polifunzionale	TERRA	232,5
Portico/scala esterna	TERRA	15,5
n. 2 camere con bagno indipendente + n. 2 miniap- partamenti con bagno indipendente e angolo cottu- ra	PRIMO	142,7
Porzione di fabbricato al grezzo	PRIMO	75,6
n. 2 camere con bagno indipendente + n. 1 camera con bagno indipendente e altana di pertinenza	SECONDO	143,5
Altana di pertinenza della camera al piano secondo	TERZO	33,8
		<b>677,9</b>

Il fabbricato è di recente ristrutturazione (fine lavori anno 2004), nell'intervento edilizio sono stati rigorosamente rispettati tutti i canoni della casa colonico-padrone tipica della zona. La struttura portante è infatti in mattoni pieni antichi a faccia vista, sia interna sia esterna, le stucature sono inoltre in malta anticata. Gli infissi sono in legno massello con doppio vetro per garantire sia il carattere tipico dell'elemento di chiusura sia idonee performance termiche. All'interno, al piano terra, sono stati mantenuti elementi di particolare pregio architettonico come aperture sui muri di spina con archi a tutto sesto e soffitto con volte a botte. I solai sono realizzati con travi in legno massello e tavolato a vista; la copertura è a semipadiglione, con altana centrale, anch'essa con struttura portante in travi di legno massello, orditura di tavolato e manto di copertura in coppi antichi.

I piani interrato, terra, primo e secondo del fabbricato comunicano mediante scala interna di libera fruizione; all'esterno del fabbricato è inoltre presente una scala di accesso a porzione del piano primo che attualmente si presenta perfettamente ristrutturata nelle facciate esterne ma "al grezzo" nella parte interna. Al piano interrato si ha un locale "al grezzo" presumibilmente concepito come cantina a servizio dell'agriturismo.

Il piano terzo del fabbricato è costituito da una altana, anch'essa perfettamente ristrutturata negli elementi esterni ma al grezzo nella parte interna, di pertinenza esclusiva di una delle camere da letto al piano secondo (l'accesso all'altana è garantito da scala interna di uso esclusivo afferente a detta camera da letto).

Fabbricato B: trattasi di fabbricato ad uso agriturismo all'interno del quale si alloggia il complesso della cucina impiegata nella preparazione dei pasti somministrati agli avventori, oltre che gli spazi di magazzino delle derrate alimentari impiegate per lo stesso servizio.

Anche in questo caso la struttura risulta di recente ristrutturazione (fine lavori anno 2004) e nell'intervento edilizio sono stati rigorosamente rispettati tutti i canoni dell'edilizia rurale antica; il fabbricato consta di una superficie lorda di mq 135,75.

La struttura portante è in muratura piena costituita da mattoni antichi a faccia vista, esterna nel caso dell'intero fabbricato, interna solo per ciò che riguarda gli spazi di magazzino; nel caso della cucina, per ovvi motivi igienico sanitari, le pareti sono finite con piastrelle in gres bianco lavabile ed igienizzabile. In questo caso la copertura è in laterocemento, presumibilmente gettata in opera, coperta però all'esterno con coppi antichi per preservarne lo stile ed il valore storico architettonico; all'interno, per gli stessi motivi igienico sanitari, è intonacata e tinteggiata con tintura bianca lavabile.

I Fabbricati A e B sono collegati mediante un corridoio coperto, di struttura portante e copertura in legno per una superficie lorda coperta di mq 45,2; corridoio che garantisce la continuità e funzionalità operativa delle due strutture agrituristiche, in particolare la sala ristorante e la cucina.

Fabbricato C: trattasi di fabbricato ad uso fienile sito nelle immediate vicinanze dei fabbricati sopra descritti. Al fine di mantenere inalterato il contesto storico architettonico dell'area anch'esso è

stato di recente ristrutturato e, nell'intervento edilizio, sono stati rigorosamente rispettati tutti i canoni dell'edilizia rurale antica. Il fabbricato consta di una superficie lorda di mq 145 circa. La struttura portante è in colonne di cemento armato rivestite di mattoni antichi a faccia vista; le colonne sono collegate alle estremità superiori, al fine di avere idonea staticità e controventatura, da un cordolo in calcestruzzo armato gettato in opera. La copertura, a doppia falda costituita da una soletta in calcestruzzo e manto di coppi antichi, poggia su n. 4 capriate in legno massello anticato che sorreggono il tavolato a vista.

## 1.2. Immobile 2

### 1.2.1. Individuazione catastale dell'Immobile 2

Comune	Foglio	P.lla	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie [mq]	R.D.	R.A.
Sant'Elpidio a Mare	17	165	AA	sem irr arb	2	2.339	16,91	14,50
Sant'Elpidio a Mare	17	165	AB	pascolo arb	-	21	0,02	0,01
Sant'Elpidio a Mare	17	408		sem irr arb	1	461	4,05	3,45
Sant'Elpidio a Mare	17	460 porz.	-	-	-	3.030	-	-
						<b>5.851</b>	<b>20,98</b>	<b>17,96</b>

#### Intestazione catastale:

- XXXXXX XXXXX, .XXXXXXXXXXXX; proprietà per 2/4;
- XXXXX XXXXX,. XXXXXXXXXXXX; proprietà per 1/4;
- XXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXX; proprietà per 1/4.

### 1.2.2. Confini dell'Immobile 2

Coerenze in corpo ed in linea di contorno da levante verso mezzodì, ponente e mezzanotte: particelle 382, 435, 454, 453, 400, 412, 405, indi residua proprietà, pro quota e per l'intero, degli eseguiti, indi particelle 164, 447, 433, indi strada comunale delle Fratte (Allegato n. 4 – Estratto di mappa evidenziato Immobile 2).

### 1.2.3. Descrizione dell'Immobile 2

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante a diversa destinazione urbanistica: prevalentemente artigianale e industriale, in misura quasi trascurabile a destinazione residenziale e viabilità. La porzione edificabile, effettivamente interessante dal punto di vista estimativo, è la porzione a destinazione artigianale e industriale, in posizione fronte strada, di forma rettangolare; e della superficie di mq 5.851 circa, di cui a destinazione artigianale/industriale per circa 5.390 mq. La restante porzione, a destinazione residenziale e viabilità, misura mq 460 circa e, date le caratteristiche del tessuto urbano circostante, la conformazione della porzione e la disposizione dei confini, risulta di fatto non edificabile, da destinarsi al massimo a verde, privato o pubblico.

## 1.3. Immobile 3

### 1.3.1. Individuazione catastale dell'Immobile 3

Comune	Foglio	P.lla	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie [mq]	R.D.	R.A.
Sant'Elpidio a Mare	17	460 porzione	-	-	-	40.228	-	-
						<b>40.228</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Intestazione catastale:

- XXXXXX XXXXX,. XXXXXXXXXXXX; proprietà per 2/4;
- XXXXX XXXXX,. XXXXXXXXXXXX; proprietà per 1/4;
- XXXXX XXXXX,. XXXXXXXXXXXX; proprietà per 1/4.

### 1.3.2. Confini dell'Immobile 3

Coerenze in corpo ed in linea di contorno da levante verso mezzodì, ponente e mezzanotte: residua proprietà, pro quota e per l'intero, degli eseguiti, particelle 454, 453, 400, 412, 405, indi fos-

so di Santa Croce, indi particelle 147, 164, indi residua proprietà, pro quota e per l'intero, degli eseguiti e particella 435 (Allegato n. 5 – Estratto di mappa evidenziato Immobile 3).

### 1.3.3. Descrizione dell'Immobile 3

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante irriguo a destinazione agricola. La forma dell'appezzamento è piuttosto regolare. La conformazione, la giacitura e la dotazione di linee di adduzione irrigua rendono potenzialmente praticabile, sull'appezzamento in oggetto, colture orticole e da seme.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

2° QUESITO – identificazione catastale degli immobili

### 2.1. Identificazione catastale generale degli immobili

Di seguito si procede all'identificazione catastale generale degli immobili oggetto di pignoramento.

#### Catasto Terreni:

Comune	Foglio	P.lla	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie [mq]	R.D.	R.A.
Sant'Elpidio a Mare	17	165	AA	sem irr arb	2	2.339	16,91	14,50
Sant'Elpidio a Mare	17	165	AB	pascolo arb	-	21	0,02	0,01
Sant'Elpidio a Mare	17	408		sem irr arb	1	461	4,05	3,45
Sant'Elpidio a Mare	17	460	AA	sem irr arb	1	42.364	371,95	317,25
Sant'Elpidio a Mare	17	460	AB	uliveto		894	2,77	4,16
						<b>46.079</b>	<b>395,7</b>	<b>339,37</b>

#### Catasto Fabbricati:

Comune	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Sant'Elpidio a Mare	17	471	-	D/10	-	-	-	10.320	T-1-2-3

### 2.2. Identificazione catastale degli immobili secondo criterio di stima

Di seguito si procede all'identificazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento secondo il criterio di stima adottato dallo scrivente.

#### 2.2.1. Individuazione catastale dell'Immobile 1

Comune	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Sant'Elpidio a Mare	17	471	-	D/10	-	-	-	10.320	T-1-2-3

#### 2.2.2. Individuazione catastale dell'Immobile 2

Comune	Foglio	P.lla	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie [mq]	R.D.	R.A.
Sant'Elpidio a Mare	17	165	AA	sem irr arb	2	2.339	16,91	14,50
Sant'Elpidio a Mare	17	165	AB	pascolo arb	-	21	0,02	0,01
Sant'Elpidio a Mare	17	408		sem irr arb	1	461	4,05	3,45
Sant'Elpidio a Mare	17	460 porzione	-	-	-	3.030	-	-
						<b>5.851</b>	<b>20,98</b>	<b>17,96</b>

#### 2.2.3. Individuazione catastale dell'Immobile 3

Comune	Foglio	P.lla	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie [mq]	R.D.	R.A.
Sant'Elpidio a Mare	17	460 porzione	-	-	-	40.228	-	-
						<b>40.228</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### **3. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO**

3° *QUESITO* – *regolarità edilizia e urbanistica*

Di seguito si procede alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni oggetto di pignoramento. Essendo i beni pignorati composti da terreni e fabbricati, tale verifica avrà per oggetto, ovviamente, il solo Immobile 1 come sopra catastalmente individuato e descritto (Fabbricati A, B e C).

#### **3.1. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'Immobile 1**

Come precedentemente esposto l'Immobile 1 è costituito da n. 3 fabbricati a destinazione agrituristica ed agricola; tutti i fabbricati, per la loro disposizione nella corte e per le loro caratteristiche costruttive ed architettoniche (invariate nel corso del tempo), sono stati presumibilmente edificati prima del 1967. Nel corso degli anni, in base alle necessità dell'imprenditore agricolo sono stati ristrutturati ai fini di una fruizione in maggiore sicurezza e con maggiore funzionalità. Di seguito gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati dall'ufficio comunale competente ai fini della ristrutturazione dei fabbricati:

Fabbricato A: il fabbricato a destinazione agrituristica è stato presumibilmente edificato prima del 1967 e quindi ristrutturato a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

1. *Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica* prot. n. 11215/2001 – pratica n. 117/2001 del 20 agosto 2001 – restauro e risanamento conservativo fabbricato ed accessorio agricolo per uso attività agrituristica (Allegato n. 6);
2. *Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica* prot. n. 3889/2002 – pratica n. 117a/2002 del 24 luglio 2002 – variante in corso d'opera C.E. 117/2001 restauro e risanamento conservativo fabbricato ed accessorio ad uso attività agrituristica per variazioni prospettiche (Allegato n. 7);
3. *Permesso di costruire* n. 116/03 prot. n. 16997 del 05/09/2003 – variante restauro e risanamento conservativo fabbricato e accessorio per attività agrituristica (C.E. 117/2001) (Allegato n. 8);
4. *Denuncia di Inizio Attività* prot. n. 1792 del 24 maggio 2004 – DIA ordinaria per variante postuma alla concessione edilizia 117/2001 del 20/08/2001 (Allegato n. 9);
5. *Comunicazione Fine Lavori* presentata in data 29 maggio 2004 (Allegato n. 10);
6. *Richiesta di Agibilità* prot. n. 11604 del 01 giugno 2004 (Allegato n. 11);
7. *Richiesta di integrazione alla Richiesta di Agibilità* prot. n. 13295 del 23 giugno 2004 (Allegato n. 12);
8. *Integrazione richiesta di Agibilità* prot. n. 5124 del 09 marzo 2016 – procedimento in sospeso per mancanza di parere dell'ufficio tecnico comunale (Allegato n. 13).

Fabbricato B: il fabbricato a destinazione agrituristica è stato presumibilmente edificato prima del 1967 e quindi ristrutturato a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

1. *Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica* prot. n. 12291 – pratica n. 102/93 del 25 novembre 1994 (titolo abilitativo superato *in toto* dai successivi titoli emessi dagli anni 2001 e successivi) (Allegato n. 14);
2. *Domanda per ottenere l'autorizzazione di abitabilità* prot. n. 02444 del 02 febbraio 1995 (richiesta superata *in toto* dai successivi titoli emessi dagli anni 2001 e successivi) (Allegato n. 15);
3. *Certificato di abitabilità/agibilità – richiesta di integrazione pratica per documentazione mancante* prot. n. 06073 del 11 aprile 1995 (richiesta superata *in toto* dai successivi titoli emessi dagli anni 2001 e successivi) (Allegato n. 16);
4. *Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica* prot. n.



- 11215/2001 – pratica n. 117/2001 del 20 agosto 2001 – restauro e risanamento conservativo fabbricato ed accessorio agricolo per uso attività agrituristica (Allegato n. 6);
5. *Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica* prot. n. 2889/2002 – pratica n. 117a/2001 del 24 luglio 2002 – variante in corso d’opera C.E. 117/2001 restauro e risanamento conservativo fabbricato ed accessorio ad uso attività agrituristica per variazioni prospettiche (Allegato n. 7);
  6. *Permesso di costruire* n. 116/03 prot. n. 16997 del 05/09/2003 – variante restauro e risanamento conservativo fabbricato e accessorio per attività agrituristica (C.E. 117/2001) (Allegato n. 8);
  7. *Denuncia di Inizio Attività* prot. n. 1792 del 24 maggio 2004 – DIA ordinaria per variante postuma alla concessione edilizia 117/2001 del 20/08/2001 (Allegato n. 9);
  8. *Comunicazione Fine Lavori* presentata in data 290 maggio 2004 (Allegato n. 10);
  9. *Richiesta di Agibilità* prot. n. 11604 del 01 giugno 2004 (Allegato n. 11);
  10. *Richiesta di integrazione alla Richiesta di Agibilità* prot. n. 13295 del 23 giugno 2004 (Allegato n. 12);
  11. *Integrazione richiesta di Agibilità* prot. n. 5124 del 09 marzo 2016 – procedimento in sospeso per mancanza di parere dell’ufficio tecnico comunale (Allegato n. 13).

Fabbricato C: il fabbricato ad uso fienile è stato presumibilmente edificato prima del 1967 e quindi ristrutturato a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

1. *Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica* prot. n. 11216/2001 – CONC. n. 153/2001 del 31 ottobre 2001 (Allegato n. 17);
2. *Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili* prot. n. 14459 del 29 luglio 2002 – variante alla concessione edilizia n. 153/2001 del 31/10/2001 per lavori di adeguamento strutturale fienile (domanda respinta) (Allegato n. 18);
3. *Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica* prot. n. 1972/2003 pratica n. 153a/2003 del 07 maggio 2003 – variante in corso d’opera C.E. n. 153/2001 adeguamento strutturale fienile (Allegato n. 19);
4. *Denuncia di inizio attività* prot. n. 9935 del 30 maggio 2006 – lavori per la realizzazione di solaio di copertura (Allegato n. 20).

Preso atto della documentazione urbanistica reperita all’Ufficio Tecnico comunale lo scrivente rileva come la quasi totalità dei fabbricati individuati e descritti sia conforme dal punto di vista urbanistico. La ristrutturazione degli stessi è stata regolarmente denunciata agli uffici comunali competenti e condotta secondo i progetti regolarmente presentati e validati (Allegato n. 21) dalla commissione edilizia, sia in prima istanza sia nelle varie fasi di variante di progetto.

Le uniche porzioni che ad oggi **non risultano conformi**, in quanto non autorizzate, sono:

- il corridoio che mette in collegamento i Fabbricati A e B; tale porzione infatti, presumibilmente edificata in concomitanza alla ristrutturazione dei fabbricati e quindi all’avvio dell’attività agrituristica (considerata la connessione funzionale esistente tra i due Fabbricati A e B), non risulta in nessuno dei progetti presentati all’Ufficio Tecnico comunale di riferimento ma risulta dalle planimetrie catastali degli immobili;
- la cantina al piano interrato del Fabbricato A; tale porzione infatti, presumibilmente recuperata in epoca successiva alla ristrutturazione dei fabbricati (considerate le caratteristiche tecniche degli elementi verticali del piano interrato), non risulta in nessuno dei progetti presentati all’Ufficio Tecnico comunale di riferimento né risulta nelle planimetrie catastali degli immobili.

(Allegato n. 22 – Individuazione planimetrica della porzione abusiva: corridoio che mette in collegamento i Fabbricati A e B).

Ad oggi lo scrivente rileva inoltre che non esistono domande né procedimenti amministrativi in corso per la sanatoria dell'abuso effettuato.

### **3.2. Possibilità di sanatoria per opere abusive**

#### *3.2.1. Possibilità di sanatoria del corridoio di collegamento dei Fabbricati A e B*

Ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, lo scrivente rileva che l'abuso riscontrato su porzione dei fabbricati in oggetto (Fabbricati A e B):

- non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 in quanto l'abuso edilizio è stato commesso successivamente all'entrata in vigore della stessa Legge 47/1985;
- non è condonabile ai sensi del D.L. 169/2003 in quanto l'abuso è stato commesso presumibilmente, considerata la data di fine lavori di ristrutturazione, successivamente all'entrata in vigore dello stesso D.L. 169/2003 (31 marzo 2003);
- potrebbe essere sanabile ai sensi dell'art. 46 comma 5 DPR 380/2001.

Considerato che:

- l'art. 46 comma 5 DPR 380/2001 prevede che l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria;
- le condizioni di rilascio del permesso di costruire in sanatoria sottostanno alla verifica delle condizioni dell'art. 36 (accertamento della conformità), secondo il quale l'abuso è sanabile se vi sono le condizioni perché l'opera potesse essere regolarmente edificata sia all'epoca dell'abuso sia alla domanda di rilascio del permesso di costruire in sanatoria;
- i progetti di ampliamento funzionale degli edifici agricolo-produttivi esistenti (fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente alla data di entrata in vigore del PPAR) sono ammesse in deroga alle restrizioni previste dall'art. 51 delle NTA del vigente PRG del comune di Sant'Elpidio a Mare per il Fabbricato A;
- all'epoca dell'abuso (presumibilmente anno 2004, data di fine lavori assumibile come unica data certa cui riferire l'abuso stesso) e ad oggi l'ampliamento funzionale è tecnicamente possibile se funzionale all'attività agrituristica (ad oggi in essere come all'epoca dell'abuso);

lo scrivente ritiene che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sia possibile a condizione che sull'immobile perduri l'attività agrituristica; per la quale la porzione è, di fatto, strettamente funzionale.

Si specifica che la porzione abusiva, a parere dello scrivente, ha ragion d'essere solo ed esclusivamente a servizio dell'attività agrituristica pertanto, se la stessa attività non venisse protratta, si ritiene che la porzione abusiva non possa essere sanata in quanto non funzionale a nessun'altra attività agricola primaria e quindi non giustificabile agli uffici tecnici competenti in materia.

Tutto quanto sopra espresso, alla luce del fatto che la sanabilità della porzione abusiva è, di fatto, strettamente legata alla funzione cui la stessa è stata dedicata nonché legata all'esistenza di una attività ricettiva di carattere agricolo che, per sua natura, necessita di essere connessa ad una attività agricola produttiva principale, lo scrivente ritiene, secondo il criterio di prudenzialità che ispira la presente perizia di stima, di dover considerare la porzione abusiva "potenzialmente" sanabile ma non "certamente" sanabile.

#### *3.2.2. Possibilità di sanatoria della cantina al piano interrato del Fabbricato A*

Ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, lo scrivente rileva che l'abuso riscontrato sul Fabbricato A:

- non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 in quanto l'abuso edilizio è stato commesso successivamente all'entrata in vigore della stessa Legge 47/1985;
- non è condonabile ai sensi del D.L. 169/2003 in quanto l'abuso è stato commesso presumibilmente, considerata la data di fine lavori di ristrutturazione, successivamente all'entrata in vigore dello stesso D.L. 169/2003 (31 marzo 2003);
- è sanabile ai sensi dell'art. 46 comma 5 DPR 380/2001.

Considerato che:

- l'art. 46 comma 5 DPR 380/2001 prevede che l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria;
- le condizioni di rilascio del permesso di costruire in sanatoria sottostanno alla verifica delle condizioni dell'art. 36 (accertamento della conformità), secondo il quale l'abuso è sanabile se vi sono le condizioni perché l'opera potesse essere regolarmente edificata sia all'epoca dell'abuso sia alla domanda di rilascio del permesso di costruire in sanatoria;

lo scrivente ritiene che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria possa essere rilasciato in quanto, trattandosi di volume completamente entroterra (cantina al piano interrato), la cantina al piano interrato, accessorio diretto ai piani fuori terra, poteva essere edificata all'epoca dell'abuso e può tuttora essere edificata. Pertanto ricorrono le condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Nel caso in oggetto, accertata la sanabilità dell'opera in quanto non costituente nuovo volume edificato, si deve necessariamente considerare come il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sia subordinato al pagamento della relativa oblazione, ai sensi dell'art. 36 comma 2 D.P.R. 380/2001.

Nel caso in oggetto per gli esecutati ricorrono le condizioni di esonero dal pagamento del costo di costruzione previste all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001; non potendo però lo scrivente conoscere, ad oggi, se per l'eventuale aggiudicatario del bene ricorrano le stesse esenzioni, si ritiene opportuno, in via prudenziale, determinare il costo dell'oblazione per la sanatoria nel caso in cui tale esenzione non ricorra.

Pertanto, lo scrivente determina l'oblazione per la sanatoria della cantina del Fabbricato A, in via approssimativa, come a seguito:

#### Costo di costruzione:

$$\begin{aligned} & \text{mq } 34,3_{\text{SUP. CANTINA}} \times 60\%_{\text{COEFF. DI IMPUTAZIONE}} = \text{mq } 20,58 \text{ superficie a computo} \\ & (\text{mq } 20,58_{\text{SUP. A COMPUTO}} \times \text{euro/mq } 215,99_{\text{COSTO DI COSTRUZIONE}}) \times (1+0,07_{\text{COEFF. MAGGIORAZIONE}}) = \text{euro} \\ & \quad 4.756,23 \text{ costo totale di costruzione} \\ & \text{euro } 4.756,23_{\text{COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE}} \times 10\%_{\text{ALiquOTA VERSAMENTO}} = \\ & \quad \text{euro } \mathbf{951,24} \text{ costo di costruzione} \end{aligned}$$

#### Oneri di urbanizzazione primarie e secondarie:

$$\begin{aligned} & \text{mq } 34,3_{\text{SUP. CANTINA}} \times \text{m } 2,70_{\text{ALTEZZA VANO UTILE}} = \text{mc } 92,61 \text{ volume a computo} \\ & (\text{mc } 92,61_{\text{VOL. A COMPUTO}} \times 25\%_{\text{COEFF. DI IMPUTAZIONE}}) = \text{mc } 23,15 \text{ volume di calcolo} \\ & \text{mc } 23,15_{\text{VOL. DI CALCOLO}} \times (\text{euro } 8,10_{\text{ONERI URB. PRIMARIA}} + \text{euro } 8,20_{\text{ONERI URB. SECONDARIA}}) = \\ & \quad \text{euro } \mathbf{377,34} \text{ oneri di urbanizzazione primaria e secondaria} \end{aligned}$$

#### Totale oblazione ai sensi dell'art. 36 comma 2 D.P.R. 380/2001:

$$(\text{euro } 951,24_{\text{COSTO DI COSTRUZIONE}} + \text{euro } 377,34_{\text{ONERI DI URBANIZZAZIONE}}) \times 2^1_{\text{ART. 36 COMMA 2 D.P.R. 380/2001}} = \text{euro}$$

<sup>1</sup> "Art.36 comma 2 D.P.R 380/2001 – il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16."

### 3.3. Note sulla realizzazione dei fabbricati

Lo scrivente rileva inoltre che i fabbricati in oggetto (Fabbricati A, B e C):

- non sono stati oggetto di ordinanza di demolizione o di acquisizione in proprietà per le opere abusive;
- sono stati oggetto di domanda di agibilità (procedimento attualmente sospeso per esame di integrazioni prodotte dal tecnico all'ufficio comunale competente);
- non sono stati edificati 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 89 agosto 1977 n. 513;
- non sono ubicati in area appartenente ad una zona da destinare a insediamenti produttivi ai sensi degli art. 27 e 35 della Legge 22 ottobre 1971 (cd. Zona PIIP).

## 4. INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

4° QUESITO – stato di possesso degli immobili

In merito allo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento (Immobile 1, Immobile 2 ed Immobile 3), lo scrivente ha constatato, in sede di sopralluogo, che questi sono attualmente condotti dagli attuali proprietari non per loro conto ma tramite società semplice agricola costituita tra i signori XXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX. Società che, mediante regolare contratto di affitto di fondo rustico, possiede i beni in oggetto.

A tal proposito lo scrivente ha recuperato la seguente documentazione presso l'Agenzia delle Entrate:

1. *Denuncia di contratto verbale di locazione ed affitto di beni immobili* – n. 1279 Mod. 3 registrato in data 27.03.2003, tra la proprietà XXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXX XXXXXX (ad oggi defunto) e la società agricola semplice “XXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX” – rapporto scaduto in data 10.11.2012 (Allegato n. 23);
2. *Contratto di affitto di fondo rustico* – n. 2231 Mod. 3 registrato in data 20.05.2010, tra la proprietà XXXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e la società semplice agricola “XXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX”; **il rapporto è in essere dal 30.04.2010 fino al 10.11.2024 al canone annuo di euro 100,00 (cento/00)** (Allegato n. 24).

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

5° QUESITO – vincoli ed oneri giuridici

Di seguito si procede all'analisi di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Essendo intercorsi, nella storia ipocatastale degli immobili interessati, diverse variazioni, si individuano le iscrizioni ipotecarie per particella catastale.

### 5.1. Formalità, vincoli e oneri a carico della particella 165

Lo scrivente rileva che la particella 165, individuata al foglio di mappa n. 17 del comune di Sant'Elpidio a Mare, è gravata dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- *Iscrizione contro* del 10.02.2009, reg. particolare n. 216 – reg. generale n. 1154 – rep. n. 807/2008 del 26.11.2008, *Ipoteca giudiziale*;
- *Iscrizione contro* del 11.04.2013, reg. particolare n. 410 – reg. generale n. 2676 – rep. n. 857482/2013 del 03.04.2013, *Ipoteca legale*;

- *Iscrizione contro* del 11.04.2013, reg. particolare n. 411 – reg. generale n. 2677 – rep. n. 900208/2013 del 03.04.2013, *Ipoteca legale*;
- *Iscrizione contro* del 11.04.2013, reg. particolare n. 412 – reg. generale n. 2678 – rep. n. 900209/2013 del 03.04.2013, *Ipoteca legale*;

Tali gravami saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

### **5.2. Formalità, vincoli e oneri a carico della particella 408**

Lo scrivente rileva che la particella 408, individuata al foglio di mappa n. 17 del comune di Sant'Elpidio a Mare, è gravata dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- *Iscrizione contro* del 10.02.2009, reg. particolare n. 216 – reg. generale n. 1154 – rep. n. 807/2008 del 26.11.2008, *Ipoteca giudiziale*;

Tali gravami saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

### **5.3. Formalità, vincoli e oneri a carico della particella 460**

Lo scrivente rileva che la particella 460, individuata al foglio di mappa n. 17 del comune di Sant'Elpidio a Mare, è gravata dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- *Iscrizione contro* del 11.04.2013, reg. particolare n. 410 – reg. generale n. 2676 – rep. n. 857482/2013 del 03.04.2013, *Ipoteca legale*;
- *Iscrizione contro* del 11.04.2013, reg. particolare n. 411 – reg. generale n. 2677 – rep. n. 900208/2013 del 03.04.2013, *Ipoteca legale*;
- *Iscrizione contro* del 11.04.2013, reg. particolare n. 412 – reg. generale n. 2678 – rep. n. 900209/2013 del 03.04.2013, *Ipoteca legale*;

Tali gravami saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

### **5.4. Formalità, vincoli e oneri a carico della particella 471 (ex 23-416-417)**

Lo scrivente rileva che la particella 471, individuata al foglio di mappa n. 17 del comune di Sant'Elpidio a Mare, è gravata dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- *Iscrizione contro* del 18.06.2003, reg. particolare n. 1036 – reg. generale n. 5385 – rep. n. 174203/20289 del 12.06.2003, *Ipoteca volontaria*;
- *Iscrizione contro* del 10.06.2004, reg. particolare n. 1333 – reg. generale n. 5067 – rep. n. 1673 del 09.06.2004, *Ipoteca volontaria*;
- *Iscrizione contro* del 28.09.2007, reg. particolare n. 2453 – reg. generale n. 10338 – repertorio n. 7231/1882 del 25.09.2007, *Ipoteca volontaria*;
- *Iscrizione contro* del 10.02.2009, reg. particolare n. 216 – reg. generale n. 1154 – rep. n. 807/2008 del 26.11.2008, *Ipoteca giudiziale*;

Tali gravami saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

### **5.5. Vincolo di destinazione agrituristica sui Fabbricati A e B**

Lo scrivente rileva come i Fabbricati A e B siano ad oggi interessati da un vincolo di destinazione agrituristica. Tale vincolo è stato costituito dagli stessi esegutati in seguito alla erogazione di contributi comunitari in conto capitale per lo sviluppo delle attività agricole connesse; nella fattispecie il recupero di due fabbricati rurali esistenti per scopo agrituristico.

Con atto a rogito notaio Rossi di Porto Sant'Elpidio, registrato a Fermo il 28.09.2005 al n. 1219 Serie II, gli esegutati hanno costituito, per sé successori ed aventi causa, tale vincolo di destinazione, propedeutico alla liquidazione del saldo finale del contributo erogato in loro favore. Come specificato nell'atto sopra citato (Allegato n. 25) tale vincolo ha durata decennale a decorrere dalla data dell'atto di liquidazione del saldo del contributo regionale. Atto di liquidazione che è stato emesso in data 19.09.2006 con Decreto del Dirigente della P.F. struttura decentrata di Ancona e

coordinamento delle altre strutture decentrate n. 567/SDA\_10 (Allegato n. 26). Ne deriva pertanto che detto vincolo è oramai prossimo alla scadenza.

## **6. RICADENZA DEI BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE O EVENTUALE APPARTENENZA AL PATRIMONIO INDISPONIBILE**

6° QUESITO – ricadenza su suolo demaniale o appartenenza al patrimonio indisponibile

I beni oggetto di pignoramento (Immobile 1, Immobile 2 ed Immobile 3) non ricadono su suolo demaniale né appartengono al patrimonio indisponibile dello Stato *ex art. 826 c.c.*.

## **7. GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO, VINCOLI DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO O ETNOGRAFICO)**

7° QUESITO – gravami sui beni pignorati

### **7.1. Censo, livello e uso civico**

I beni oggetto di pignoramento (Immobile 1, Immobile 2 ed Immobile 3) non sono gravati da censo, da livello o da uso civico. Il diritto degli esecutati sugli stessi deriva da atto di acquisto di terreni e fabbricati da terzi quindi pervenuti ai signori XXXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX mediante atto tra vivi, per quanto riguarda la nuda proprietà, al quale è succeduta la riunione di usufrutto *mortis causa*.

La cronistoria del diritto di proprietà ad oggi vantato è la seguente:

- atto di acquisto dei beni dai signori XXXX XXXXXX e XXXX XXXXXX (venditori), in data 18.10.1967 (reg. generale n. 5678 – registro particolare n. 55354 del 26.10.1967), da parte di XXXX XXXXXX e XXXX XXXXXX (acquirenti);
- atto di cessione e trasferimento con riserva di usufrutto della quota di 1/2 dai signori XXXX XXXXXX e XXXX XXXXXX (cedenti), in data 15.03.1984 (repertorio n. 1158 registrato a Fermo al n. 1096 del 28.03.1984), a XXXXXX XXXXX per la quota di 1/2, XXXXX XXXXX per la quota di 1/4 e XXXXX XXXXX per la quota di 1/4 (acquirenti);
- riunione di usufrutto di XXXX XXXXXX – denuncia di successione *mortis causa* del 24.08.1984 n. 3363.1/1997 in atti dal 12.02.2002 (prot. n. 22041);
- riunione di usufrutto di XXXX XXXXXX – denuncia di successione *mortis causa* del 08.05.2010 n. 4545.1/2010 in atti dal 18.05.2010 (prot. n. AP0109873);

### **7.2. Vincoli di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico**

I beni oggetto di pignoramento (Immobile 1, Immobile 2 ed Immobile 3) non risultano essere vincolati ai sensi della normativa di cui agli artt. 1 e 3 della Legge 1089/1939 e successive modifiche (T.U. D. Lgs 490/1999 capo I) né costituiscono beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D. Lgs 42/2004.

Da tale punto di vista l'unico vincolo che si rileva, secondo quanto riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 27), rilasciato dall'ufficio competente del comune di Sant'Elpidio a Mare (prot. n. 07845 del 11.04.2016), fa seguito all'individuazione all'interno del Piano Regolatore Generale comunale del Fabbricato A come edificio di interesse storico-architettonico.

Ai sensi dell'articolo 51 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico comunale per questi edifici, in considerazione della particolare localizzazione e visibilità, è stata individuata un'area di rispetto intorno a tali fabbricati all'interno della quale è interdetta la realizzazione di nuovi manufatti. Tali prescrizioni di tutela paesistico-ambientale non si applicano però per i progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed agricolo-produttivi esistenti, fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente alla data di entrata in vigore del PPAR.

## **8. ALTRE INFORMAZIONI SUI BENI PIGNORATI**

8° *QUESITO* – *altre informazioni*

Gli immobili oggetto di stima non si configurano nella loro gestione in forma di condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione di natura condominiale, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate, né cause in corso per il condominio.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

9° *QUESITO* – *valutazione dei beni*

Di seguito si procede alla determinazione del valore dei beni immobili oggetto di perizia.

\*\*\*\*\*

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI**

## **10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

### **10.1. Determinazione del valore dell'Immobile 1**

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei fabbricati a destinazione agrituristica e del fabbricato ad uso fienile, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, in particolare: il livello (superiore all'ordinario) delle finiture interne ed esterne dei fabbricati, i caratteri storico architettonici invariati e persino valorizzati nella ristrutturazione, le dimensioni e le caratteristiche dei vani presenti all'interno, la disposizione degli spazi ricettivi e di lavoro all'interno dell'agriturismo, l'accesso alla rete viaria principale, la ricadenza degli immobili nelle immediate vicinanze di un nucleo abitativo caratterizzato da medio livello di servizi e infrastrutture. Non è stato invece considerato il vincolo decennale di destinazione d'uso ad attività agrituristica in quanto oramai prossimo alla decadenza (vedasi paragrafo 5.5).

#### *10.1.1. Metodo di stima dell'Immobile 1*

Si è impiegato un metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni (nel caso specifico il metro quadrato di superficie lorda edificata) verificarne il valore medio per beni di pari destinazione e, fatte le opportune considerazioni, relative alle caratteristiche reali del bene (con particolare riferimento al livello di finiture dei fabbricati in oggetto e dei caratteri storico architettonici caratterizzanti gli immobili stessi, assolutamente al di sopra dell'ordinarietà della zona) procedere alla stima del valore di mercato ordinario dell'intero bene.

Lo scrivente ritiene assolutamente opportuno precisare che comunque, pur basando la stima dei beni sul valore di mercato indagato per valori tipici, i fabbricati in oggetto, per le loro peculiari caratteristiche storico architettoniche sono, di fatto, beni pressoché unici nel panorama rurale della zona. Tali caratteristiche si riflettono positivamente sul valore dei fabbricati che vanteranno necessariamente un valore superiore alla media ed una maggiore appetibilità commerciale.

#### *10.1.2. Determinazione del valore dell'Immobile 1*

Considerato quindi che:

- i fabbricati in oggetto sono di recente ristrutturazione (fine lavori anno 2004);
- i fabbricati in oggetto presentano destinazione agrituristica e agricola, sono attualmente funzionali e funzionanti per la loro destinazione originaria;
- il livello del carattere storico del fabbricato, testimoniato dalla tipologia costruttiva rilevata, si presenta ben al di sopra della media dei fabbricati di medesima destinazione presenti nell'area di riferimento;
- le caratteristiche architettoniche dei fabbricati sono assolutamente al di sopra della media dei fabbricati di medesima destinazione (agrituristica) presenti nell'area di riferimento;

lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il valore dei fabbricati in oggetto come a seguito:

**Fabbricato A:**

Descrizione	Piano	Superficie lorda [mq]	Val. Unitario [euro/mq]	Val. complessivo [euro]
Cantina	PS1	34,3	400	13.720
Sala ristorante, reception, sala polifunzionale	T	323,5	2.000	647.000
Portico/scala esterna	T	15,5	500	7.750
n. 2 camere con bagno indipendente e n. 2 miniappartamenti con bagno indipendente e angolo cottura	1	142,7	1.600	228.320
Porzione di fabbricato al grezzo	2	75,6	800	60.480
n. 2 camere con bagno indipendente + n. 1 camera con bagno indipendente e altana di pertinenza	2	143,5	1.600	229.600
Altana di pertinenza della camera al piano secondo	3	33,8	1.000	33.800
		<b>814,1</b>		<b>1.220.670</b>

euro 1.220.670<sub>VAL. FABBRICATO A</sub> – euro 2.700<sub>OBLAZIONE SANATORIA CANTINA</sub> = euro 1.217.970

A cifra tonda **euro 1.215.000.**

**Fabbricato B:**

Descrizione	Piano	Superficie lorda [mq]	Val. Unitario [euro/mq]	Val. complessivo [euro]
Cucina agriturismo e magazzino derrate alimentari	T	135,75	1.000	135.750
		<b>135,75</b>		<b>135.750</b>

A cifra tonda euro 135.000.

In merito al corridoio di collegamento tra i fabbricati A e B lo scrivente ritiene opportuno stimarlo congiuntamente al Fabbricato B (anche se in dubbio sulla sanabilità dell'opera) valorizzando la porzione di fabbricato per il fatto che è attualmente funzionante e funzionale all'attività in essere nei due fabbricati (A e B); funzionalità che si protrarrà infatti (per un tempo indefinito ed indefinibile) fino alla eventuale demolizione determinando così una sua valorizzazione di mercato. Viepiù detta porzione ha anche una potenziale, seppur non certa, sanabilità urbanistica.

Ciò detto il valore del corridoio è stato determinato come a seguito:

mq 45,2<sup>SUP.</sup> CORRIDOIO X euro/mq 100<sub>VAL. UNITARIO</sub> = euro 4.520, a cifra tonda euro 4.500

Ne deriva pertanto un valore complessivo del fabbricato B (congiuntamente al corridoio) pari a:

euro 135.000 + euro 4.500 = **euro 139.500**

**Fabbricato C:**

Descrizione	Piano	Superficie lorda [mq]	Valore Unitario [euro/mq]	Valore complessivo [euro]
Fienile	T	145	300	43.500
		<b>145</b>		<b>43.500</b>

A cifra tonda **euro 43.000.**

Per tutto quanto sopra si è determinato un valore complessivo dell'Immobile 1 di:

Fabbricato	Valore stimato
A	1.215.000
B	139.500
C	43.000
<b>Totale Immobile 1</b>	<b>1.397.500</b>

Totale Immobile 1, a cifra tonda, **euro 1.395.000.**



## 10.2. Determinazione del valore dell'Immobile 2

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'area a destinazione urbanistica mista, artigianale/industriale, residenziale e viabilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa, in particolare: la posizione delle aree rispetto alla rete viaria principale, il contesto urbanistico all'interno del quale sono inserite, la suscettibilità di investimento in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare nonché del panorama produttivo dell'area di riferimento.

### 10.2.1. Metodo di stima dell'Immobile 2

Si è impiegato un metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni (nel caso specifico il metro quadrato di superficie edificabile) verificarne il valore medio per beni della medesima destinazione e, fatte le opportune considerazioni (relative alle caratteristiche reali del bene), procedere alla stima del valore di mercato ordinario dell'intero bene.

Nel caso in oggetto è assolutamente necessario precisare come attualmente la domanda di mercato di beni di tale destinazione è fondamentalmente depressa a causa dell'impoverimento del tessuto artigianale locale verificatosi negli ultimi anni e della conseguente sovrabbondanza di offerta di beni simili.

### 10.2. Determinazione del valore ordinario dell'Immobile 2

Considerato quindi che:

- attualmente la domanda di mercato di aree a destinazione artigianale/industriale è di fatto insignificante a causa della quasi totale stasi del settore manifatturiero, nell'area in oggetto come in gran parte del panorama economico regionale e nazionale;
- la attuale crisi economica ed industriale, che perdura oramai da oltre 8 anni, succedutasi ad un periodo di eccesso di edificazione sia residenziale e sia, soprattutto artigianale/industriale (legge n. 383 del 18.10.2011 in vigore dal 2002, cosiddetta legge "Tremonti") ha determinato una condizione diffusa di sovrabbondanza di offerta (sia in affitto e sia in vendita) di capannoni artigianali, a prezzi di realizzo contenuti, ove non estremamente bassi. Detta situazione rende quindi assolutamente non conveniente una operazione di acquisto di area edificabile e costruzione di nuova struttura.
- l'area a destinazione residenziale rappresenta una minima parte dell'intera superficie oggetto di stima, tale da essere di fatto inedificabile;
- l'area a destinazione viabilità non è suscettibile di nessuna trasformazione;

lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il valore di mercato ordinario dell'area a destinazione mista artigianale/industriale, residenziale e viabilità determinando un valore unitario medio delle diverse destinazioni urbanistiche e quindi come a seguito:

$$\text{mq } 5.851_{\text{SUP. AREA DESTINAZIONE MISTA}} \times \text{euro/mq } 25_{\text{VAL. UNITARIO MEDIO}} = \text{euro } 146.275$$

a cifra tonda **euro 145.000**

## 10.3. Determinazione del valore dell'Immobile 3

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'area a destinazione agricola, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa, in particolare: la posizione dell'area rispetto alla rete viaria principale, il contesto urbanistico all'interno del quale è inserita e la potenziale suscettibilità di variazione dell'attuale destinazione urbanistica, la presenza/assenza di realtà produttive agricole all'interno dell'area di riferimento e la loro natura, la giacitura, l'esposizione, la potenzialità irrigua.

### 10.3.1. Metodo di stima

Si è impiegato un metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni (nel caso specifico il metro quadrato di

superficie agricola) verificarne il valore medio per beni della medesima destinazione e, fatte le opportune considerazioni (relative alle caratteristiche reali del bene), procedere alla stima del valore di mercato ordinario dell'intero bene.

Nel caso specifico è assolutamente doveroso precisare come l'area agricola in oggetto sia inserita in un contesto produttivo agricolo di notevole pregio che annovera al suo interno diverse attività agricole intensive di notevole importanza. Allo stesso tempo, seppur oggi di poco rilevante interesse considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare, si deve considerare come l'area ricada nelle immediate vicinanze di zone urbanizzate con media dotazione di servizi e infrastrutture. La vicinanza ad aree urbanizzate ne può far presupporre, nel lungo periodo, una variazione urbanistica; aspetto apprezzato dal mercato già nella sua attuale situazione di lontana potenzialità.

### 10.3.2. Determinazione del valore ordinario dell'Immobile 3

Considerato quindi che:

- lo scrivente ha notizia certa dei prezzi praticati per appezzamenti di terreno agricolo nella medesima zona;
- l'area agricola in oggetto è inserita in un contesto agricolo di particolare pregio;
- l'area è pianeggiante, irrigua e di forma regolare;
- l'area agricola confina con un'area a diversa destinazione urbanistica, caratteristica che potrebbe, nel lungo periodo, determinare la variazione urbanistica dell'area stessa;

lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il valore di mercato ordinario dell'area a destinazione agricola come a seguito:

$$\text{mq } 40.228_{\text{SUP. AREA AGRICOLA}} \times \text{euro/mq } 8_{\text{VAL. UNITARIO}} = \text{euro } 321.824, \text{ a cifra tonda } \mathbf{\text{euro } 320.000}$$

## 10.4. Precisazioni in merito alla determinazione dei valori degli immobili

Lo scrivente ritiene opportuno precisare che, nella determinazione del valore degli immobili in oggetto, non sono state apportate in sede di stima ulteriori detrazioni dettate dalla condizione di immobili pignorati e quindi soggetti a vendita forzata (anche in considerazione della recente normativa in merito).

## 11. CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente, in risposta ai quesiti dell'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni (GE) Dottoressa Mirta Lattanzi, ha determinato i seguenti valori di mercato dei beni oggetto di perizia:

Bene stimato	Descrizione	Valore determinato [euro]
Immobile 1	Fabbricati a destinazione agrituristica (fabb. A e B) e ad uso fienile (fabb. C)	1.395.000
Immobile 2	Area a destinazione urbanistica mista, artigianale/industriale, residenziale e viabilità	145.000
Immobile 3	Area a destinazione agricola	320.000
		<b>1.860.000</b>

Diconsi euro unmilioneottocentosessantamila/00.

### Allegati:

1. Visura catastale per soggetto di XXXXXX XXXXX;
2. Estratto di mappa evidenziato Immobile 1;
3. Planimetria catastale dell'Immobile 1;
4. Estratto di mappa evidenziato Immobile 2;
5. Estratto di mappa evidenziato Immobile 3;

6. Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. n. 11215/2001 – pratica n. 117/2001 del 20 agosto 2001;
7. Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. n. 3889/2002 – pratica n. 117a/2002 del 24 luglio 2002 – variante in corso d’opera C.E. 117/2001;
8. Permesso di costruire n. 116/03 prot. n. 16997 del 05/09/2003 – variante restauro e risanamento conservativo fabbricato e accessorio per attività agrituristica (C.E. 117/2001);
9. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1792 del 24 maggio 2004;
10. Comunicazione Fine Lavori presentata in data 29 maggio 2004;
11. Richiesta di Agibilità prot. n. 11604 del 01 giugno 2004;
12. Richiesta di integrazione alla Richiesta di Agibilità prot. n. 13295 del 23 giugno 2004;
13. Integrazione richiesta di Agibilità prot. n. 5124 del 09 marzo 2016;
14. Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. n. 12291 – pratica n. 102/93 del 25 novembre 1994;
15. Domanda per ottenere l’autorizzazione di abitabilità prot. n. 02444 del 02 febbraio 1995;
16. Certificato di abitabilità/agibilità – richiesta di integrazione pratica per documentazione mancante prot. n. 06073 del 11 aprile 1995;
17. Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. n. 11216/2001 – CONC. n. 153/2001 del 31 ottobre 2001;
18. Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili prot. n. 14459 del 29 luglio 2002 – variante alla concessione edilizia n. 153/2001 del 31/10/2001;
19. Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. n. 1972/2003 pratica n. 153a/2003 del 07 maggio 2003 – variante in corso d’opera C.E. n. 153/2001;
20. Denuncia di inizio attività prot. n. 9935 del 30 maggio 2006;
21. Elaborati di progetto per la ristrutturazione dei Fabbricati A, B e C;
22. Individuazione planimetrica della porzione abusiva – corridoio che mette in collegamento i Fabbricati A e B;
23. Denuncia di contratto verbale di locazione ed affitto di beni immobili – n. 1279 Mod. 3 registrato in data 27.03.2003;
24. Contratto di affitto di fondo rustico – n. 2231 Mod. 3 registrato in data 20.05.2010;
25. Atto a rogito notaio Rossi di Porto Sant’Elpidio, registrato a Fermo il 28.09.2005 al n. 1219 Serie II;
26. Decreto del Dirigente della P.F. struttura decentrata di Ancona e coordinamento delle altre strutture decentrate n. 567/SDA\_10, del 19.09.2006;
27. Certificato di Destinazione Urbanistica;
28. certificati storici di residenza ed estratti per riassunto dell’atto di matrimonio;
29. Comunicazioni Agenzia Delle Entrate;
30. Allegato fotografico.

Rapagnano (FM) lì 16.06.2016

Il C.T.U.  
Dott. Alfio Bagalini

---