

N. 169/2011 R.G.E.



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## PERIZIA DI STIMA GIUDIZIARIA

Giudice Esecutivo           dott.ssa LUCIA ROCCHI  
Procedura promossa da     ITALFONDIARIO SPA (PROCURATORE DI CASTELLO FINANCE SRL)  
Contro                       \*\*\*\*\*  
CTU                            ARCH. STEFANIA PARIS  
CUSTODE                     AVV. MARTA COMPAGNUCCI (IVG MARCHE)

Fermo, 19.02.2021



**PREMESSA**

In data 1° novembre 2019 la sottoscritta arch. Stefania Paris, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al numero 189, con studio a Porto San Giorgio in via Pasquale Cotechini n.2, veniva nominata dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Lucia Rocchi, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 169/2012.

In data 4 novembre 2019, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, la scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questo C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di redigere Perizia di Stima secondo i quesiti formulati.

**CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE****1. Completezza della Documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.**

Il fascicolo dell'Esecutato risulta completo degli atti indicati dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

**2. Se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

il creditore precedente non ha optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato

**3. Se il creditore precedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva;**

il creditore precedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva;

**a. Se la Certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;**

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;





- b. Se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta Certificazione;

In detta documentazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;

4. Se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla Certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

il CTU allega l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (allegato 1);

5. Se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e se in difetto procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;

il CTU verifica che il sig. \*\*\*\*\* risulta residente in Civitanova Marche, via \*\*\*\*\*;

6. In caso di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

il creditore procedente non ha depositato il certificato di Matrimonio e pertanto il CTU allega tale Certificato (allegato 1).

7. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

L'esecutato avendo contratto matrimonio in data 29.12.1963, e non essendo presente nessuna nota nel Certificato di Matrimonio, risulta essere in separazione dei beni ai sensi della L. 19/05/75 n. 151.

8. richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;





Il CTU consta che gli immobili esecutati risultano non occupati in quanto inagibili.

### COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

il CTU visto l'oggetto di stima costituito da terreni agricoli e fabbricati rurali siti nel Comune di Montegranaro (FM), valuta di suddividere le proprietà esecutate in n.2 lotti senza la necessità di frazionamenti, come di seguito rappresentati:

#### Lotto A:

NCT Foglio 10, Particella 77

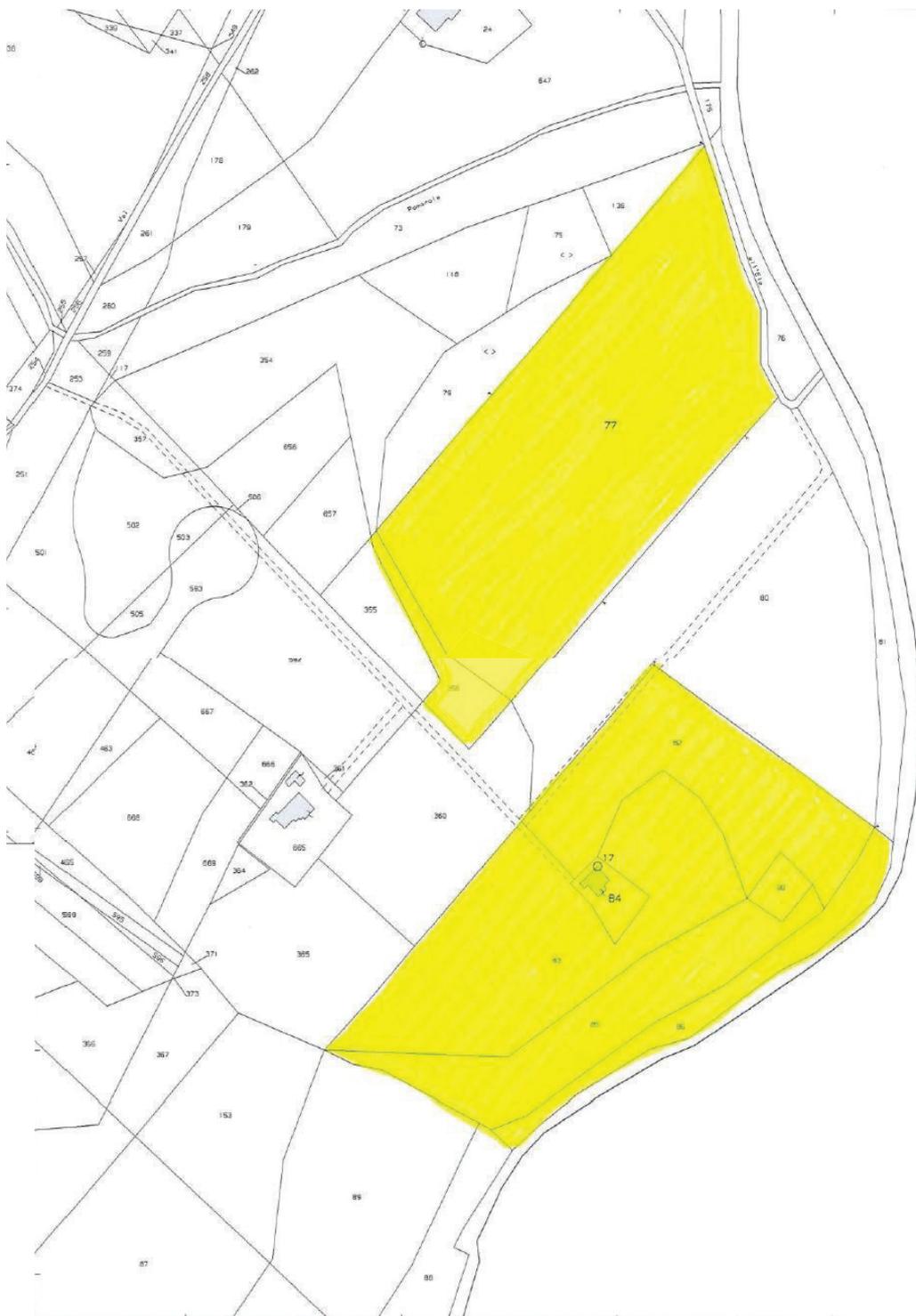
NCTU Foglio 10, Particella 307 sub 2 e sub 3 (ex particella 78)  
unità collabente





Lotto B:

NCT Foglio 24, Particella 77, 82, 83, 84 (fabbricato diruto), 85,  
86, 90 e 356





2. 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;

Entrambi i lotti di proprietà del debitore esecutato, soggetto privato, risulta essere terreni agricoli con fabbricati rurali diruti/collabenti a servizio dei terreni agricoli, pertanto strumentali con caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, quindi il trasferimento è un'operazione fuori campo IVA ai sensi dell'art. 10 punto 8-ter D.P.R. 633/1972.

3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;

L'immobile collabente appartenente al Lotto A risulta essere costruzione iniziata anteriormente al 02 settembre 1967, presumibilmente nei primi anni del 1900.

L'immobile collabente appartenente al Lotto B risulta essere costruzione iniziata anteriormente al 02 settembre 1967, presumibilmente nei primi anni del 1900.

4. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenziare in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 del titolo in sanatoria





e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, per gli immobili pignorati che si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, L. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Sia per l'immobile appartenente al lotto A che per quello appartenente al Lotto B non è stato possibile reperire le licenze edilizie né atti di assenso in quanto gli Uffici Tecnici Comunali di Montegranaro ad oggi non hanno evaso le richieste di accesso agli atti nonostante i ripetuti solleciti, sia scritti che verbali; presumibilmente si può comunque affermare che le licenze edilizie non siano esistenti, ma tale affermazione non vale per i potenziali atti di assenso successivi. Comunque visto che gli edifici necessitano di un nuovo titolo abilitativo per riacquistare l'agibilità in quanto inagibili, le eventuali difformità urbanistiche presenti potrebbero essere ricomprese ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

**5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;**

Sia per il lotto A che per il Lotto B non è stato possibile reperire i Certificati di Destinazione Urbanistica in quanto gli Uffici Tecnici Comunali di Montegranaro ad oggi non hanno evaso le richieste nonostante i ripetuti solleciti, sia scritti che verbali.

Il CTU riporta una analisi dettagliata e puntuale suddivisa per Lotti della sovrapposizione tra Confini Catastali di proprietà, Piano Regolatore Generale del Comune di Montegranaro, Piano Territoriale di Coordinamento in riferimento al Censimento degli edifici rurali di cui alla Legge Regionale 08.03.1990 n.13, individuando tutta la vincolistica Comunale e sovracomunale di riferimento.





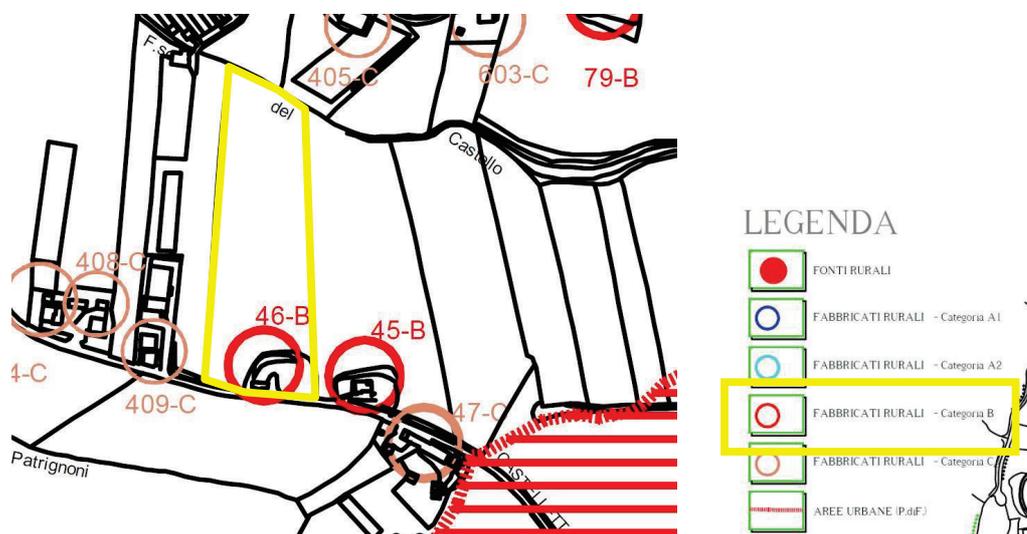


Zone Territoriali Omogenee -art. 2 D.M. 02/04/1968 n° 1444-					
	Zona A (art. 37 N.T.A.)		Zone Turistico-Ricettive (art. 47 N.T.A.)		
	Zona B (art. 38 N.T.A.) ● ● ● Censimento L. 31/79		Zone F (art. 28 N.T.A.)		
	Zona B1 (art. 39 N.T.A.)		Zone Verde pubblico o privato (art. 35/bis N.T.A.)		
	Zona B2 (art. 40 N.T.A.)		Zone Verde pubblico (art. 27 N.T.A.)		
	Zona C (art. 43 N.T.A.)		Zone Verde privato (art. 35 N.T.A.)		
	Zona C1 (art. 44 N.T.A.)		Zone Verde paesaggistico (art. 35 N.T.A.)		
	Zona C2 (art. 45 N.T.A.)		Zone Verde di Rispetto (art. 30 N.T.A.)		
	Zone PEEP (art. 46 N.T.A.)		Parcheggi Pubblici (art. 31 N.T.A.)		
	Zone D (art. 48 N.T.A.)		Zone Standard Miste (art. 28 N.T.A.)		
	Zone D 1 (art. 49 N.T.A.)		Area Cimiteriale (art. 29 N.T.A.)		
	<b>Zone E (Capo VI)</b>		Aree per Stazioni di servizio automobilistico (art. 33 N.T.A.)		
	Perimetro Piani Attuativi		Perimetro Piani Attuativi		
	Perimetro Piani Attuativi		Perimetro Piani Attuativi		
Ambiti Definitivi di Tutela					
	Ambito di Tutela Corsi d'acqua (art. 19 N.T.A.)		Centro Storico		
	Ambito di Tutela Crinali (art. 20 N.T.A.)		Ambito di Tutela Integrale Centro Storico (art. 22 N.T.A.)		
	<b>Ambito di Tutela Versanti (art. 21 N.T.A.)</b>		Versanti (indagini di II fase)		
	Ambito di Tutela Orientata Centro Storico (art. 23 N.T.A.)		Ambito di Tutela Orientata Centro Storico (art. 23 N.T.A.)		
	Ambito di Tutela del "Torrione"(150 ml) (art. 23/bis N.T.A.)		Area con segnalazione di ritrovamenti archeologici (località Monte Lumirano) (art. 23/quarter N.T.A.)		
	Ambito di Tutela del Mulino (50 ml) e del canale di pertinenza (10 ml) (art. 23/ter N.T.A.)		Vincoli di cui al D. Lgs 42/2004		
	Ambito di Tutela delle case agricole (Categorie A1 e A2) (50 ml) (art. 51 N.T.A.)				
Elementi del sottosistema Botanico-Vegetazionale					
	Unità di Paesaggio di Eccezionale Valore Paesistico (art. 57 N.T.A.)				
	<b>Unità di Paesaggio di Elevato Valore Paesistico (art. 58 N.T.A.)</b>				
Aree a Rischio PAI (delibera regionale n° 116 del 21 -01-2004)					
DEFINIZIONE DEL GRADO DI RISCHIO	GRADO DI RISCHIO ATTRIBUITO	DEFINIZIONE DEL GRADO DI RISCHIO	GRADO DI RISCHIO ATTRIBUITO		
	MOLTO ELEVATO	R4		MEDIO	R2
	ELEVATO	R3		<b>MODERATO</b>	<b>R1</b>





Classificazione edifici rurali da P.T.C.  
ai sensi art. 15 comma 1 L.R. 09.03.1990 n.13



- si prescrive quanto segue per gli Edifici della sotto - categoria B :

*Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione.*

- Gli interventi su tali edifici possono essere rivolti a trasfere gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto tuttavia dei caratteri tipologici e compositivi riconoscibili, e tutelandone in modo specifico alcune parti ed elementi significativi, in particolare

per quanto riguarda la forma esteriore, ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura;  
gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione degli elementi architettonici e decorativi (paramenti esterni in laterizio a vista, cornicioni, elementi decorativi di facciata, quali cornici, marcapiani, ecc., caratteri compositivi e spaziali, ecc.).

- è prescritto inoltre:

- l'impiego, per i manti di copertura, di coppi in laterizio, privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;
- nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta fra il 25% e il 40%; ~~non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura dovranno essere accessibili da collegamenti verticali (scale e/o ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima;~~ la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
- l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controspartelli scuri; sono ammesse, pur se non consigliate, le persiane esterne;
- non è comunque consentito:
  - l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;
  - ~~la realizzazione di balconi; è invece ammessa la realizzazione di logge e terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato;~~
  - la realizzazione di terrazzi in copertura, logge e terrazze;
- accessori agricoli:
  - agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
  - ~~per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico-architettonico, è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo art. 43, riguardante le nuove costruzioni di abitazioni;~~

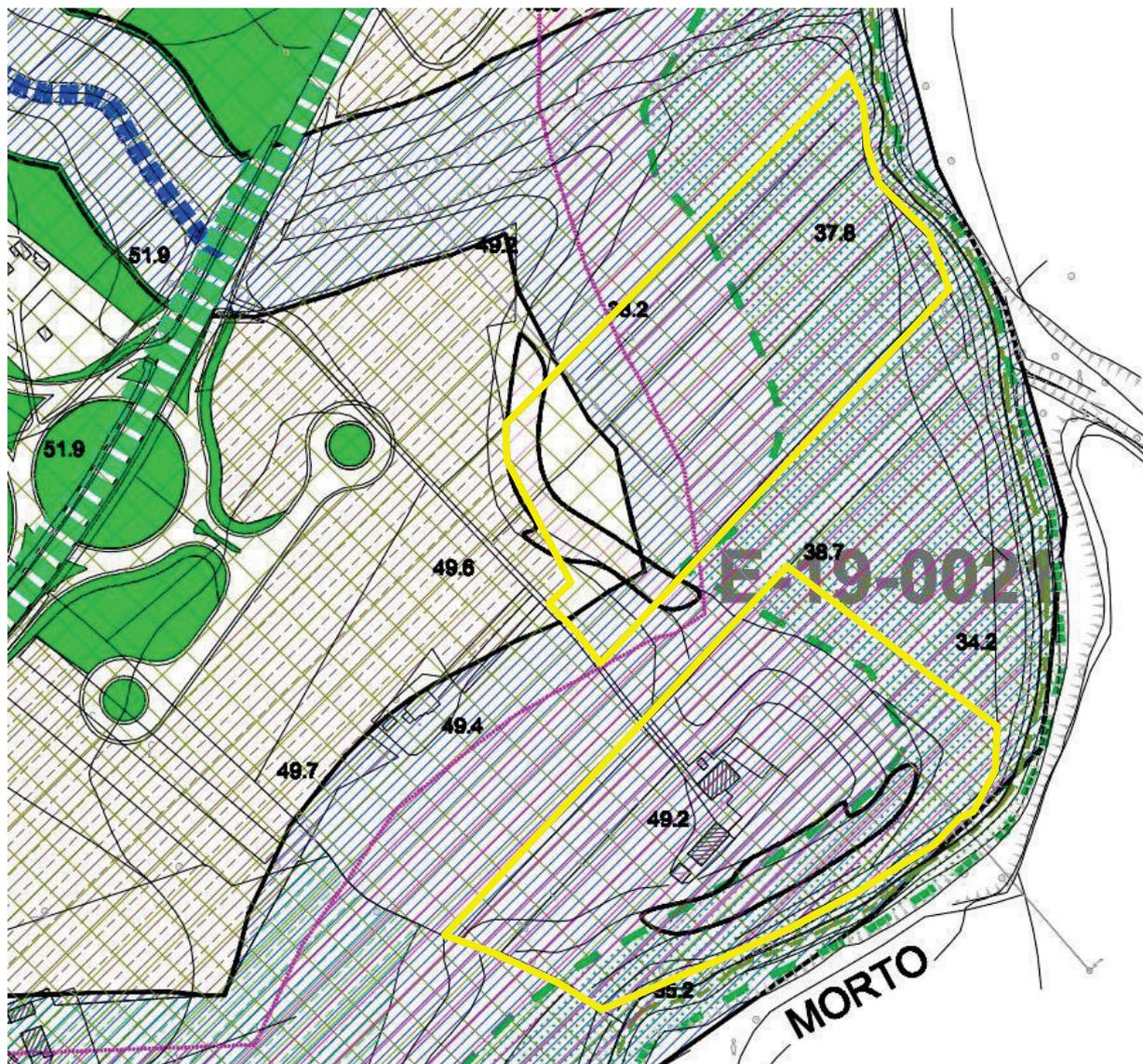




LOTTO B



Stralcio P.R.G.





**Zone Territoriali Omogenee**  
-art. 2 D.M. 02/04/1968 n° 1444-

	Zona A (art. 37 N.T.A.)		Zone Turistico-Ricettive (art. 47 N.T.A.)
	Zona B (art. 38 N.T.A.) ● ● ● Censimento L. 31/79		Zone F (art. 28 N.T.A.)
	Zona B1 (art. 39 N.T.A.)		Area per l'istruzione (art. 28/bis N.T.A.)
	Zona B2 (art. 40 N.T.A.)		Area per Attrezzature di Interesse Pubblico (art. 28 N.T.A.)
	Zona C (art. 43 N.T.A.)		Zone Verde pubblico o privato (art. 35/bis N.T.A.)
	Zona C1 (art. 44 N.T.A.)		Zone Verde pubblico (art. 27 N.T.A.)
	Zona C2 (art. 45 N.T.A.)		Zone Verde privato (art. 35 N.T.A.)
	Zone PEEP (art. 46 N.T.A.)		Zone Verde paesaggistico (art. 35 N.T.A.)
	Zone D (art. 48 N.T.A.)		Zone Verde di Rispetto (art. 30 N.T.A.)
	Zone D 1 (art. 49 N.T.A.)		Parcheggi Pubblici (art. 31 N.T.A.)
	<b>Zone E (Capo VI)</b>		Zone Standard Miste (art. 28 N.T.A.)
			Area Cimiteriale (art. 29 N.T.A.)
			Aree per Stazioni di servizio automobilistico (art. 33 N.T.A.)
	Perimetro Piani Attuativi		Perimetro Piani Attuativi
			Perimetro Piani Attuativi

**Ambiti Definitivi di Tutela**

	Ambito di Tutela Corsi d'acqua (art. 19 N.T.A.)		Centro Storico
	Ambito di Tutela Crinali (art. 20 N.T.A.)		Ambito di Tutela Integrale Centro Storico (art. 22 N.T.A.)
	Ambito di Tutela Versanti (art. 21 N.T.A.)		Versanti (indagini di II fase)
			Ambito di Tutela Orientata Centro Storico (art. 23 N.T.A.)
	Ambito di Tutela del "Torrione"(150 ml) (art. 23/bis N.T.A.)		Area con segnalazione di ritrovamenti archeologici (località Monte Lumirano) (art. 23/quarter N.T.A.)
	Ambito di Tutela del Mulino (50 ml) e del canale di pertinenza (10 ml) (art. 23/ter N.T.A.)		<b>Vincoli di cui al D. Lgs 42/2004</b>
	Ambito di Tutela delle case agricole (Categorie A1 e A2) (50 ml) (art. 51 N.T.A.)		

**Elementi del sottosistema Botanico-Vegetazionale**

	Unità di Paesaggio di Eccezionale Valore Paesistico (art. 57 N.T.A.)
	Unità di Paesaggio di Elevato Valore Paesistico (art. 58 N.T.A.)

**Aree a Rischio PAI**  
(delibera regionale n° 116 del 21 -01-2004)

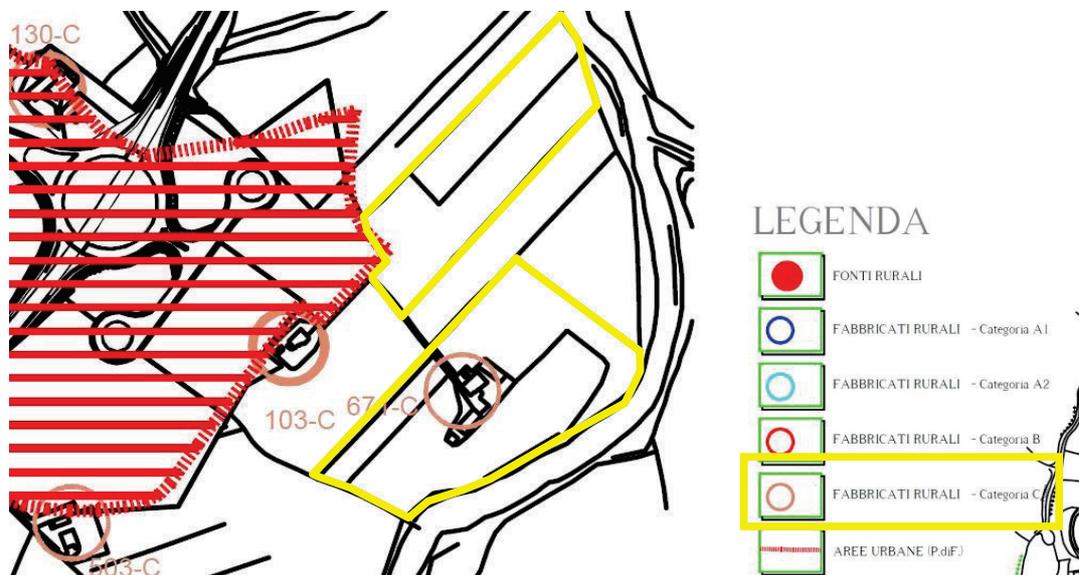
DEFINIZIONE DEL GRADO DI RISCHIO	GRADO DI RISCHIO ATTRIBUITO	DEFINIZIONE DEL GRADO DI RISCHIO	GRADO DI RISCHIO ATTRIBUITO		
	MOLTO ELEVATO	R4		MEDIO	R2
	ELEVATO	R3		<b>MODERATO</b>	<b>R1</b>

Firmato Da: PARIS STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65f6e79c22100f9d55001c540b3ceab





Classificazione edifici rurali da P.T.C.  
ai sensi art. 15 comma 1 L.R. 09.03.1990 n.13



si prescrive quanto segue per gli Edifici della sotto - categoria C :

- gli interventi su tali edifici debbono essere volti al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante;
- è prescritto inoltre:
  - l'impiego, per i manti di copertura, di coppi in laterizio, privi di colorazioni artificiali;
  - nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta fra il 25% e il 40%; ~~non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane o non al fine di realizzare terrazze in copertura per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura devono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e/o ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima;~~ la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
  - l'impiego di serramenti esterni in legno naturale o in metallo verniciato con colore comunque espressamente approvato dalla Commissione Edilizia integrata, dietro proposta di campioni di colore;
- non è comunque consentito:
  - l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;
  - ~~la realizzazione di balconi; è invece ammessa la realizzazione di logge e terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato;~~
    - **la realizzazione di terrazze in copertura, logge e terrazze;**
- accessori agricoli:
  - per gli accessori agricoli è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo art. 43, riguardante le nuove costruzioni di abitazioni;
- si prescrive quanto segue per gli Edifici connessi con l'attività agricola :
  - gli interventi su tali edifici, qualora non più utilizzati a supporto dell'attività agricola, debbono essere volti al loro riuso ed al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante;
  - per l'intervento sul manufatto edilizio valgono le prescrizioni particolari fissate per gli interventi sugli edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico, di cui sopra.





6. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, indicando le ragioni ostative.

il CTU riscontra la rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 2).

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

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare del 28/07/2012 Rep. n. 1239/2012, Tribunale di Fermo Trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ascoli Piceno sezione staccata di Fermo il 26/10/2012 al n.5482 R. Part. e n. 8157 R.Gen. a favore di \*\*\*\*\* con sede in Roma e contro \*\*\*\*\* , le proprietà oggetto di stima risultavano in quota parte pari a 558/1080 per il LOTTO A e nella totalità per il LOTTO B, sin da data anteriore al 01/01/1992.

La proprietà del Lotto A gli è pervenuta in parte per successione del padre \*\*\*\*\* deceduto il 14/05/1977 per 124/1080 ed in parte da atto del Dott. \*\*\*\*\* del 04/07/1991 Rep. N. 87706 trascritto a Fermo il 22/07/1991 al n. 3864 R. Part. in cui acquistava diritti pari a 434/1080; tale lotto non risulta divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.





La proprietà del LOTTO B risulta essere del sig. \*\*\*\*\* sin da data anteriore al 01/01/1992 in quanto provenienti come sopra con diverse quote.

8. 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, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; Ricostruzione analitica della provenienza del bene immobile (trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie) e gravami

#### STORIA LOTTO A

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare del 28/07/2012 Rep. n. 1239/2012, Tribunale di Fermo Trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ascoli Piceno sezione staccata di Fermo il 26/10/2012 al n.5482 R. Part. e n. 8157 R. Gen. a favore di \*\*\*\*\* con sede in Roma e contro \*\*\*\*\*, la proprietà relativa al Lotto A risultava in quota parte pari a 558/1080 sin da data anteriore al 01/01/1992.

Tale proprietà gli è pervenuta in parte per successione del padre \*\*\*\*\* deceduto il 14/05/1977 per 124/1080 ed in parte da atto del \*\*\*\*\* del 04/07/1991 Rep. N. 87706 trascritto a Fermo il 22/07/1991 al n. 3864 R. Part. in cui acquistava diritti pari a 434/1080;

#### STORIA LOTTO B

La proprietà del LOTTO B risulta essere del sig. \*\*\*\*\* sin da data anteriore al 01/01/1992 in quanto provenienti come sopra con diverse quote.

#### GRAVAMI LOTTO A E LOTTO B

Ipoteca giudiziale per Euro 940.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo in forza di atto del 19.2.2003 Rep. n. 100/2003 Tribunale di Macerata, iscritta a Ascoli Piceno Sezione staccata di Fermo il 20.2.2003 al n.284 R. Part. e n.1643 R. Gen. a favore della \*\*\*\*\* con sede in Milano, avente il domicilio ipotecario eletto presso \*\*\*\*\* in Macerata, \*\*\*\*\* e contra \*\*\*\*\* per 558/108i proprietà





sul Lotto A e 1/1 di proprietà su Lotto B;  
Ipoteca giudiziale per Euro 500.000,00 derivante da Decreto  
Ingiuntivo in forza di atto del 19.2.2003 Rep. n. 201  
Tribunale di Fermo, iscritta a Ascoli Piceno Sezione staccata  
di Fermo il 21.2.2003 al n.292 R. Part. e n.1685 R. Gen. a  
favore della Cassa di \*\*\*\*\* . con sede in Fermo e  
contro \*\*\*\*\* per 558/1080 di proprietà su Lotta A e 1/1  
di proprietà su Lotto B.

9. Determinare il valore degli immobili pignorati, ai sensi del novellato art.569 c.p.c.. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Al fine di determinare il valore dell'immobile con le relative pertinenze più prossimo a quella di mercato, si è adottato il criterio di stima "sintetico-comparativa", procedimento basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato;

gli aspetti qualitativi estrinsechi presi in considerazione hanno riguardano il mercato di compravendita della zona, le caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni e se lo stesso è in fase "statica" o "dinamica" rispetto al mercato immobiliare;

gli aspetti intrinsechi invece considerati hanno riguardato per il terreno l'orientamento, la panoramicità del luogo, la configurazione plano-altimetrica e la geologia del terreno, la consistenza complessiva e la salubrità mentre per il fabbricato rurale il grado di finiture, gli eventuali lavori di ristrutturazione eseguiti, la vetustà, la vulnerabilità strutturale ecc.





Pertanto, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari, tenendo in considerazione i Valori Agricoli Medi della Provincia di Fermo (annualità 2012 con attualizzazione 5,7%); da tale indagine è emerso che il "terreno agricolo" a vocazione principalmente seminativo risulta avere un valore da un minimo di 1,00 €/mq a un massimo di 2,00 €/mq.



Ufficio del territorio di ASCOLI PICENO

Data: 12/04/2016  
Ora: 11.09.45

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.80 del 30/05/2013

n.50 del 27/06/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DI ASCOLI PICENO Comuni di: ASCOLI PICENO, APPIGNANO DEL TRONTO, CASTEL DI LAMA, CASTIGNANO, FOLIGNANO, FORCE, MALTIGNANO, MONTALTO DELLE MARCHE, MONTEDINOVE, PALMIANO, ROTELLA, VENAROTTA				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DI FERMO Comuni di: ALTIDONA, FERMO, FRANCAVILLA D'ETE, GROTTAZZOLINA, LAPEDONA, MAGLIANO DI TENNA, MONTE GIBERTO, MONTEGRANARO, MONTERUBBIANO, MONTE SAN PIETRANGELI, MONTE URANO, MONTE VIDON COMBATTE, MORESCO, PETRITOLI, PONZANO DI FERMO, PORTO SAN GIORGIO, PORTO SANT'ELPIDIO, RAPAGNANO, SANT'ELPIDIO A MARE, TORRE SAN PATRIZIO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	3700,00							
SEMINATIVO	11900,00				14800,00			4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
SEMINATIVO ARBORATO	17000,00	SI	SI		19500,00	SI	SI	4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	32000,00				31500,00			4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)

Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione tipo di coltura, moltiplicati per il "coefficiente correttivo", determinano il valore venale dei terreni.





## VALORE VENALE TERRENI LOTTO A

Proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria Catastale	Qualità Classe	1 Superficie comm. [mq]	2 Valore di mercato [€/mq]	3 Coeff. correttivo	1 x 2 x 3 Valore complessivo [€]
Terreno agricolo	10	77 - AA	-	-	seminativo	18.400	1,56	1,75	50.372 €
Terreno agricolo	10	77 - AB	-	-	seminativo arboreo	1.380	1,56	1,75	3.778 €
Fabbricato	10	307	2	unità collabente	-	0	0,00	0,00	- €
Fabbricato	10	307	3	unità collabente	-	0	0,00	0,00	- €

Valore terreno lotto A 54.150 €

## VALORE VENALE FABBRICATI LOTTO A

Il fabbricato collabente presente sul fondo del Lotto A, per il quale la rimessa in agibilità necessita una ristrutturazione consistente, il CTU stimata la superficie del fabbricato pari a  $S_a \approx 150 \text{mq}$  su due piani, valuta un valore venale pari a  $V = €56.000$ .

## VALORE VENALE TOTALE LOTTO A

Valore venale totale Lotto A =  $54.150 + 56.000 = € 110.000$

con arrotondamento -€150

Proprietà \*\*\*\*\* 558/1080 e pertanto

=  $558 \times 110.000 / 1080 = € 56.833,33$





## VALORE VENALE TERRENI LOTTO B

Proprietà	Foglio	Particella	Qualità Classe	1 Superficie comm. [mq]	2 Valore di mercato [€/mq]	3 Coeff. correttivo	1 x 2 x 3 Valore complessivo [€]
Terreno agricolo	24	77 *	vigneto	21.570	1,56	1,85	62.425 €
Terreno agricolo	24	82	seminativo irriguo	7.240	1,56	1,85	20.953 €
Terreno agricolo	24	83 - AA	seminativo	7.500	1,56	1,85	21.705 €
Terreno agricolo	24	83 - AB **	seminativo arboreo	3.440	1,56	1,85	9.956 €
Fabbricato	24	84	fabbricato diruto	670	1,56	3,00	3.144 €
Terreno agricolo	24	85 - AA	seminativo	1.900	1,56	1,65	4.904 €
Terreno agricolo		85 - AB	seminativo arboreo	3.630	1,56	1,65	9.370 €
Terreno agricolo	24	86 - AA ***	bosco misto	1.898	1,56	0,20	594 €
Terreno agricolo	24	86 - AB	seminativo irriguo	552	1,56	1,25	1.079 €
Terreno agricolo	24	90	seminativo irriguo	480	1,56	1,85	1.389 €
Terreno agricolo	24	356	seminativo irriguo	1.260	1,56	1,85	3.647 €

Valore terreno lotto B 139.166 €

\* su tale particella ricade una edificazione inquadrabile come “depuratore comunale”, non presente su base Catastale, ne su base urbanistica (P.R.G.), per la quale il CTU nonostante i ripetuti solleciti, sia scritti che verbali non ha ad oggi ricevuto alcun riscontro; il valore comunque del terreno si stima a prescindere da tale situazione consapevole che tale valore dovrà essere nuovamente riformulato una volta chiarito tale aspetto.

\*\* su tale particella ricade una edificazione inquadrabile come “accessorio agricolo”, non presente su base Catastale, per la quale il CTU nonostante i ripetuti solleciti, sia scritti che verbali non ha ad oggi ricevuto alcun riscontro; il valore comunque del terreno si stima a prescindere da tale situazione consapevole che tale valore dovrà essere nuovamente riformulato una volta chiarito tale aspetto.

\*\*\* su tale terreno grava una forte dilavamento da parte del fiume Ete Morto tale da ridurre fortemente la superficie utilizzabile





## VALORE VENALE FABBRICATI LOTTO B

Il fabbricato diruto presente sul fondo del Lotto B, per il quale la rimessa in agibilità necessita una ristrutturazione consistente, il CTU stimata la superficie del fabbricato pari a  $S_a \approx 260\text{mq}$  su due piani, valuta un valore venale pari a  $V = €86.000$ .

## VALORE VENALE TOTALE LOTTO B

Valore venale Lotto B =  $139.166 + 86.000 = € 225.000$

con arrotondamento -€166

10. Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

La CTU valuta di dividere in due lotti separati senza il bisogno di un frazionamento.

## Lotto A

Valore venale = € 56.833,33 per la quota parte del \*\*\*\*\*

Superficie terreno = 19.780mq

Superficie fabbricato = 150mq

Confini = nord fosso del Castello - sud via Guazzetti - est Particella 90 - ovest Particella 74

## Lotto B

Valore venale = € 225.000,00

Superficie terreno = 50.140mq

Superficie fabbricato = 260mq

Confini per porzione con Particelle 77, 356 = nord-est fiume Ete Morto - sud-est Particella 80, 360 - sud-ovest Particella 360, 355 - nord-ovest Particella 354, 79, 36

Confini per porzione con Particelle 82, 83, 84, 85, 86, 90 = nord-est Particella 80, 81 - sud-est fiume Ete Morto - sud-ovest 88, 89 - nord-ovest 365, 360, 80

11. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove





possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

LOTTO A: la proprietà risulta ad oggi locata ai sensi della Legge 203/82 con regolari contratti quadriennali a favore della \*\*\*\*\* a partire dal 2010 fino al 2022; dal 01.01.1992 al 09.11.2010 si succedono altri contratti di affitto senza nessuna pendenza (allegato 3).

LOTTO B: la proprietà risulta ad oggi incolta e non si registrano contratti di affitto dal 01.01.1992 ad oggi.

12. **Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

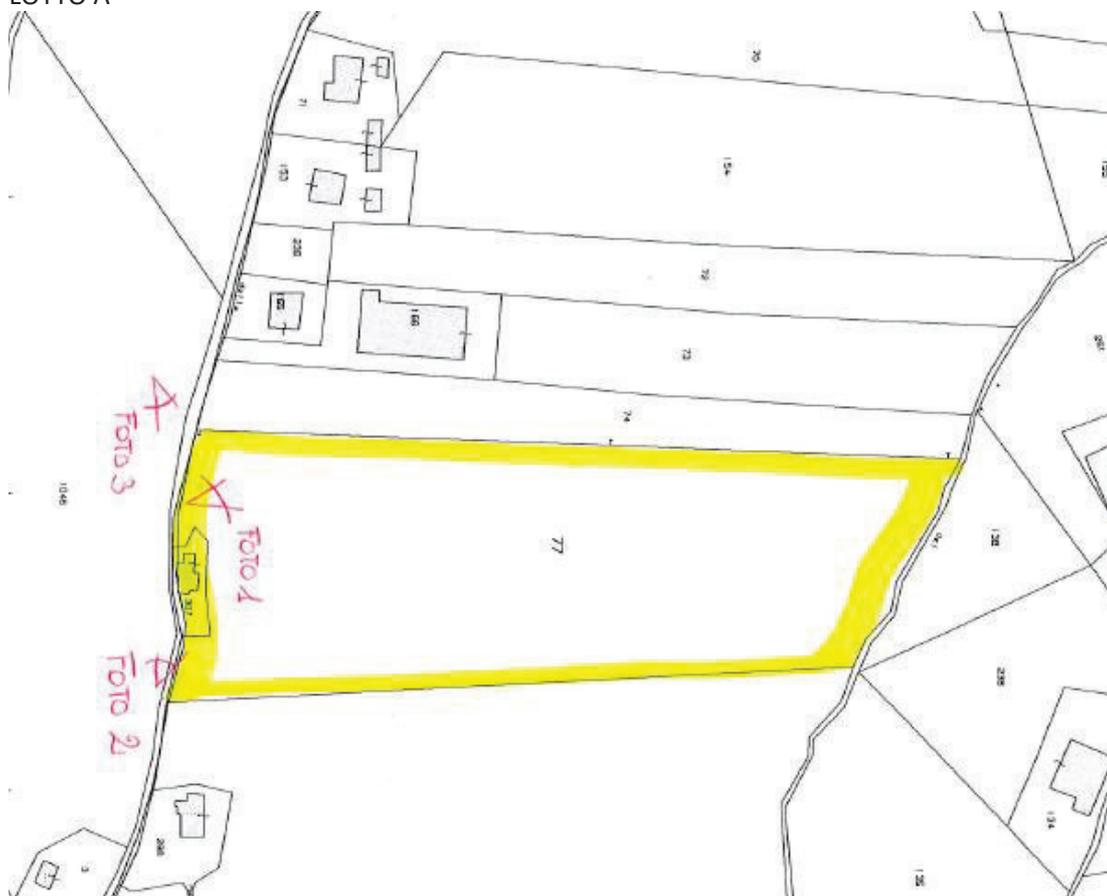
I beni pignorato non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. **Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**





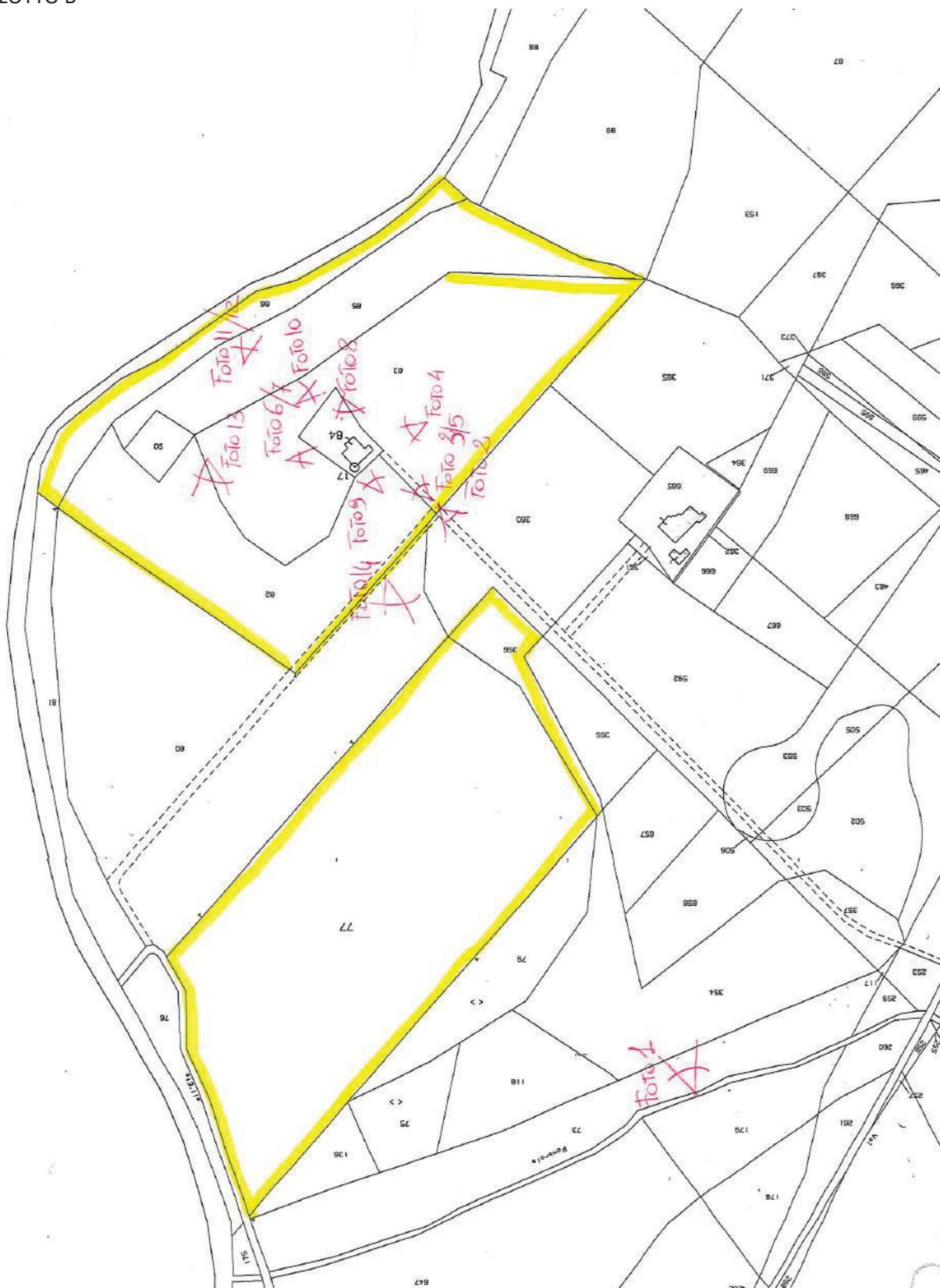
LOTTO A







LOTTO B



















14. Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

Allegato 4

15. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Allegato 5

16. Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II comma c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Eseguiti i controlli sulla documentazione di sui art.567 C.2 c.p.c.

#### ALLEGATI

- ALL 1 - CERTIFICATI DI MATRIMONIO  
ALL 2 - DOCUMENTI CATASTALI  
ALL 3.1 - DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI  
ALL 3.2 - DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI CON PROTEZIONE DEI DATI  
ALL 5 - PERIZIA ESTIMATIVA CON PROTEZIONE DEI DATI

Porto San Giorgio, 18/02/2021



Il CTU

arch. Stefania Paris

