

**TRIBUNALE DI FERMO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. n.61/2021**

**promossa da**

**BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPRATIVO** (già Banca di Credito Cooperativo di  
Civitanova Marche e Montecosaro Soc. Coop.)

**contro**

XXXXXXXX XXXXXXXX n. a Francavilla d'Ete il 12/11/1946, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXX n. a Montegiorgio (FM) il 17/10/1947, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott. ssa Lucia Rocchi**

**INTRODUZIONE**

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi con provvedimento in data 02-11-2022 nominava il sottoscritto Egidi geom. Franco, n. a Rotella (AP) il 10/04/1966, res.te a Civitanova Marche, in via Villafranca, 4, c.f. GDE FNC 66D10 H588B, iscritto all'Albo del collegio professionale dei geometri e geometri laureati della prov. di Macerata al n. 838, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare N. 61/2021 oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento per via telematica in data 16/11/2022.

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico:

dopo avere controllato la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma c.p.c , segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei,

provvedere a

- a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali .....omissis
- b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura .....omissis;
- c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, .....omissis;
- d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza .....omissis;
- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica .....omissis;
- f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento .....omissis
- g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento.....omissis
- h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, l.....omissis
- i) a determinare il valore degli immobili pignorati. ....omissis;
- l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente.....omissis
- m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, .....omissis;
- n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione .....omissis;
- q) ad 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), .....omissis
- r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, .....omissis.

### **IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

(come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare)

Beni intestati alla ditta XXXXXXXX XXXXXXXX, n. a Francavilla d'Ete il 12/11/1946 c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, - tutti i diritti pari a 1/1 di PIENA PROPRIETA' relativi a:

#### **"Fabbricati siti nel Comune di Francavilla d'Ete (FM) e distinti al N.C.E.U a:**

- foglio 6 part.Illa n. 120 sub 11, via D. Alighieri, p. T-2, cat. A/2 cl 3 vani 6,0 R.C. €. 213,81;
- foglio 6 part.Illa n. 120 sub 9, via D. Alighieri, p. S1-T-1-2, cat. C/2 cl 2 mq. 146 R.C. €. 294,07;
- foglio 6 part.Illa n. 120 sub 6, via D. Alighieri, p. T, cat C/2 cl 2 mq 80 R.C. €. 161,13;
- foglio 6 part.Illa n. 120 sub 8, via D. Alighieri, p. T, cat C/2 cl 2 mq 128 R.C. €. 257,82;
- foglio 6 part.Illa n. 120 sub 12, via D. Alighieri 47, p. T, cat. C/6 cl 1 mq 15 R.C. €. 7,36;

#### **Terreni siti nel Comune di Montegiorgio (FM) e distinti al N.C.T al foglio 1 particelle nn:**

- 16, Ha 0.13.40 Semin Arbor cl 3 R.D. €. 5,54, R.A. €. 7,61;
- 17, Ha 0.02.90 Pascolo cl U R.D. €. 0,21, R.A. €. 0,15;
- 26, Ha 0.30.20 Semin Arbor cl 5 R.D. €. 9,36, R.A. €. 14,04;
- 27, Ha 0.25.20 Semin Arbor cl 3 R.D. €. 7,81, R.A. €. 11,71;
- 28, Ha 0.23.50 Semin Arbor cl 3 R.D. €. 7,28, R.A. €. 10,92;
- 99, Ha 0.27.20 Semin Arbor cl 3 R.D. €. 8,43, R.A. €. 12,64;
- 127 AA, Ha 0.10.00 Semin cl 4 R.D. €. 3,62, R.A. €. 5,16;
- 127 AB, Ha 0.02.20 Semin Arbor cl 4 R.D. €. 0,80, R.A. €. 1,14;
- 130, Ha 0.04.80 Bosco Misto cl U R.D. €. 0,62, R.A. €. 0,07;

A) Beni intestati alla ditta XXXXXX XXXXXXXX, n. a Montegiorgio (FM) il 17/11/1947 c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, (data di nascita errata, derivata dall'atto di "costituzione" del 08/01/2008, la vera data è: 17/10/1947,) - tutti i diritti pari a 2/6 di PIENA PROPRIETA' relativi a:

#### **"Fabbricati siti nel Comune di Montegiorgio (FM) e distinti al N.C.E.U al**

- foglio 8 particella n. 40 sub 2, C/da Montese snc, P.T. cat. C/6 cl 2 mq 41, R.C. €. 52,94;
- foglio 8 particella n. 40 sub 3, C/da Montese snc, P.T. cat. C/2 cl 2 mq 88, R.C. €. 181,79;

B) Beni intestati alla ditta XXXXXX XXXXXXXX, n. a Montegiorgio (FM) il 17/10/1947 c.f. XXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX,- tutti i diritti pari a 2/6 di PIENA PROPRIETA' relativi a:

#### **"Fabbricati siti nel Comune di Montegiorgio (FM) e distinti al N.C.E.U al**

- foglio 8 particella n. 44 sub 2, C/da Montese 4, P.T-1-2 cat. A/3 cl 3 vani 6,5 R.C. €. 127,56;

- foglio 8 particella n. 170 sub 2, C/da Montese 15, P.S1-T-1-2 cat. A/2 cl 5 vani 13,00 R.C. €. 671,39;
- foglio 8 particella n. 170 sub 3, C/da Montese 15, P.T. cat. C/6 cl 3 mq 30 R.C. €. 46,48;
- foglio 8 particella n. 179, C/da Montese snc, P.T. cat. C/67 cl 2 mq 74 R.C. €. 95,54;

**Terreni siti nel Comune di Montegiorgio (FM) e distinti al N.C.T al foglio 15 particelle nn:**

- 19 Ha 2.97.80 Semin cl 3 R.D. €. 123,04, R.A. €. 169,18
- 20 A, Ha 0.15.60 Incolt Prod cl u R.D. €. 0,08, R.A. €. 0,08;
- 20 B, Ha 0.71.90 Seminativo cl 5 R.D. €. 22,28, R.A. €. 33,42;
- 49, Ha 0.90.20 Incolt Prod cl u R.D. €. 0,47, R.A. €. 0,47;
- 71, Ha 0.64.80 Seminativo cl 3 R.D. €. 26,77, R.A. €. 36,81;

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto effettuava i dovuti controlli preliminari controllando la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma c.p.c consultando gli atti presenti nel fascicolo, trovando quanto segue:

1. Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari redatto dal notaio Sergio Sanangelantoni in data 28.06.2021 depositato in data 27-07-2021 dal creditore precedente, risalenti ad atto di acquisto antecedente all'atto di pignoramento ai sensi di legge (20 anni) ed in cui risultano indicati i dati attuali (alla data del documento)

Successivamente procedeva nei dovuti accertamenti:

- in data 12-04-2023 faceva richiesta di accesso agli atti al Comune di Francavilla d'Ete via pec- mail, che veniva acquisita e registrata al protocollo del Comune in data 14-04-2023 con numero 1890;
- in data 12-04-2023 faceva richiesta di accesso agli atti al Comune di Montegiorgio via pec-mail, che veniva acquisita e registrata al protocollo del Comune in data 12-04-2023 con numero 5342;
- in data 14-04-2023, unitamente alla sig.ra Francesca Zengarini della Marche Servizi Giudiziari, faceva accesso ai luoghi alla presenza della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX che ha illustrato i beni oggetto di pignoramento;

- In data 09-05-2023, l'UTC del Comune di Francavilla d'Ete inviava via mail/pec tutta la documentazione urbanistica rintracciata dal funzionario dell'ufficio;
- In data 13-06-2023, effettuava sopralluogo presso l'UTC del Comune di Montegiorgio allo scopo di visionare la documentazione urbanistica rintracciata dai referenti dell'ufficio i quali in pari data hanno inviato tutto il materiale via mail/pec;
- In data 16-10-2023 faceva richiesta per concessione di una proroga dei termini di deposito della CTU, da Voi concessa con determina in data 07-11-2023.
- In data 23.01.2024, faceva richiesta del certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento che sarà fornito in sede di udienza.

Dopo aver eseguito i dovuti rilievi ed accertamenti, il sottoscritto redige la relazione che segue onde rispondere ai suddetti quesiti.

#### **CONFORMITA' CON IL PIGNORAMENTO**

I dati degli immobili risultanti dal pignoramento corrispondono con quelli della nota di trascrizione dello stesso.

#### **ELENCO, INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO**

Il compendio immobiliare della presente CTU è costituito da fabbricati e terreni dislocati nel territorio di due distinti Comuni, Francavilla d'Ete e Montegiorgio, in aree del territorio diverse per caratteristiche e posizione.

Per tale ragione il sottoscritto ritiene opportuno di procedere nel loro elenco di descrizione raggruppandoli per Comune di appartenenza e per geo localizzazione

Nello specifico avremo:

#### **IMMOBILI siti nel COMUNE di FRANCAVILLA D'ETE**

- **5 unità immobiliari**, intestate alla ditta XXXXXXXX XXXXXXXX, al **N.C.E.U.** del Comune di Francavilla d'Ete, porzioni di fabbricato in Via D. Alighieri e precisamente:
  - 1) al foglio n. 6 con la particella n. 120 sub. 11, piano T-2, cat A/2, cl 3 vani 6, sup. cat. mq 135, R.C. €. 213,81
  - 2) al foglio n. 6 con la particella n. 120 sub. 9, piano S1-T-1-2, cat C/2, cl 2 mq 146, sup. cat 195 mq, R.C. €. 294,07;
  - 3) al foglio n. 6 con la particella n. 120 sub. 6, piano T, cat C/2, cl 2 mq 80, sup. cat. mq 101, R.C. €. 161,13
  - 4) al foglio n. 6 con la particella n. 120 sub. 8, piano T, cat C/2, cl 2 mq

128, sup. cat. mq 158, R.C. €. 257,82

- 5) al foglio n. 6 con la particella n. 120 sub. 12, piano T, cat C/6, cl 1 mq  
15, sup. cat. mq 19, R.C. €. 7,36,

IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGIORGIO

- **appezzamento di terreno** composto da 8 particelle intestate alla ditta XXXXXXXX  
XXXXXX, distinto nel **N.C.T.** del Comune di Montegiorgio al foglio n. 1 e precisamente:
  - 6) part.IIa 16, semin arbor cl 3 Ha 0.13.40, R.D. €. 5,54, R.A. €. 7,61;
  - 7) part.IIa 17, pascolo cl U Ha 0.02.90, R.D. €. 0,21, R.A. €. 0,15;
  - 8) part.IIa 26, semin arbor cl 5 Ha 0.30.20, R.D. €. 9,36, R.A. €. 14,04;
  - 9) part.IIa 27, semin arbor cl 5 Ha 0.25.20, R.D. €. 7,81, R.A. €. 11,81;
  - 10) part.IIa 28, semin arbor cl 5 Ha 0.23.50, R.D. €. 7,28, R.A. €. 10,92;
  - 11) part.IIa 99, semin arbor cl 5 Ha 0.27.20, R.D. €. 8,43, R.A. €. 12,64;
  - 12) part.IIa 127-AA, seminativo cl 4 Ha 0.10.00, R.D. €. 3,62, R.A. €. 5,16
  - 13) part.IIa 127-AB, semin arbor cl 4 Ha 0.02.20, R.D. €. 0,80, R.A. €. 1,14
  - 14) part.IIa 130, bosco misto cl U Ha 0.04.80, R.D. €. 0,62, R.A. €. 0,07;il tutto per una superficie complessiva di Ha 1:39:40 (mq 13.940);
- **6 unità immobiliari, intestate** alla ditta XXXXXXXX XXXXXXXX per 2/6, al **N.C.E.U.** del  
Comune di Montegiorgio, porzioni di fabbricato in C/da Montese,
  - 1) al foglio n. 8 con la part.IIa n. 40 sub 2, piano S1-T, cat C/6 cl 2, mq 41, sup. cat. mq  
50 R.C. €. 52,94;
  - 2) al foglio n. 8 con la part.IIa n. 40 sub 3, piano S1-T, cat C/2 cl 2, mq 88, sup. cat. mq  
94, R.C. €. 181,79;
  - 3) al foglio n. 8 con la part.IIa n. 44 sub 2, piano T-1-2, cat A/3 cl 3, vani 6,5 sup. cat. mq  
129 R.C. €. 127,56;
  - 4) al foglio n. 8 con la part.IIa n. 170 sub 2, piano S1-T-1-2, cat A/2 cl 5, vani 13,0 sup.  
cat. mq 307 R.C. €. 671,39;
  - 5) al foglio n. 8 con la part.IIa n. 170 sub 3, piano T, cat C/6 cl 3, mq 30 sup. cat. mq 34  
R.C. €. 46,48
  - 6) al foglio n. 8 con la part.IIa n. 179, piano T cat C/6 cl 2, mq 74, sup. cat. mq 111 R.C.  
€. 95,94;
- **appezzamento di terreno** composto da 8 particelle intestate alla ditta XXXXXXXX  
XXXXXX per 2/6, distinto nel **N.C.T.** del Comune di Montegiorgio al foglio n. 15 e

precisamente:

- 7) part.IIa 19, seminativo cl 3 Ha 2.97.80, R.D. €. 123,04, R.A. €. 169,18;
  - 8) part.IIa 20-A, incolto prod cl U Ha 0.15.60, R.D. €. 0,08, R.A. €. 0,08;
  - 9) part.IIa 20-B, seminativo cl 5 Ha 0.71.90, R.D. €. 22,80, R.A. €. 33,42;
  - 10) part.IIa 49, incolto prod cl U Ha 0.90.20, R.D. €. 0,47, R.A. €. 0,47;
  - 11) part.IIa 71, seminativo cl 3 Ha 0.64.80, R.D. €. 26,77, R.A. €. 36,81;
- il tutto per una superficie complessiva di Ha 5:40:30 (mq 54.030);

## **CONTESTO, CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE della ZONA di APPARTENENZA**

### **IMMOBILI siti nel comune di FRANCAVILLA D'ETE**

Porzioni di **fabbricato** site in via D. Alighieri ditta XXXXXXXX XXXXXXXX

I fabbricati e porz. in oggetto si posizionano nella zona centrale del comune di Francavilla d'Ete lungo la strada prov.le che attraversa tutto il centro abitato e collega la cittadina con Corridonia e Montegiorgio.

L'area in cui sono site le unità immobiliari ha diretto accesso dalla via D. Alighieri; a livello di zonizzazione urbanistica risulta "zona B di completamento".

### **IMMOBILI siti nel comune di MONTEGIORGIO**

Appezamento di **terreno** in Montegiorgio, foglio 1 ditta XXXXXXXX XXXXXXXX

L'appezzamento di terreno si posiziona nella porzione più a nord del territorio di Montegiorgio, praticamente a confine con il territorio del comune di Francavilla d'Ete. Ha una estensione complessiva di Ha. 1.39.40 sito verso il fondo valle del fosso della Fusa che praticamente divide un due l'appezzamento stesso. Questo appezzamento di territorio è destinata ad uso agricolo e ricade in zone a vincolo ambientale come la "Galasso" ed il PPAR. Ha giacitura collinare con pendenze che vanno da ovest verso est e viceversa avendo nella parte centrale il detto fosso della Fusa.

**Fabbricati** siti in via Montese ditta XXXXXXXX XXXXXXXX

I fabbricati e porz. in oggetto si posizionano nella zona periferica del comune di Montegiorgio, lungo la arteria che collega detto comune con quello di Massa Fermata e Francavilla d'Ete e collega la cittadina con Corridonia e Macerata.

**Appezamento** di terreno in Montegiorgio, foglio 15 ditta XXXXXXXX XXXXXXXX

I beni in oggetto si posizionano nella porzione più ad ovest del territorio di Montegiorgio, praticamente quasi a confine con il territorio del comune di Massa Fermana. Ha una estensione complessiva di Ha. 5.40.30 sito verso il fondo valle del fosso Coccia che praticamente divide un due

l'appezzamento stesso. Questo appezzamento di territorio è destinato ad uso agricolo e ricade in zone a vincolo ambientale come la "Galasso" ed il PPAR. Ha giacitura collinare con pendenze che vanno da ovest verso est e viceversa avendo nella parte centrale il detto fosso Coccia.

#### **SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI a PIGNORAMENTO e relativa CONSISTENZA**

##### **FABBRICATI siti nel COMUNE di FRANCAVILLA D'ETE ditta XXXXXXXX XXXXXXXX**

**al foglio n. 6 con la particella : n. 120 sub. 11-9-6-8 e 12**, trattasi di un gruppo di corpi di fabbrica dislocati sulla corte mq 852,00 distinti e contigui fra loro, con destinazioni diverse. Il solo sub 9, ha corte esclusiva, mentre gli altri sub hanno la corte comune non individuata da nessun subalterno.

Le unità:

**Il sub 11**, rappresenta una abitazione al piano secondo del corpo di fabbrica principale. Si accede alla unità immobiliare dalla scala comune. E' composta da soggiorno, n. 3 camere, bagno, cucina, retro-cucina e corridoio. E' dotata di due balconi, uno sul lato sud e l'altro sul lato est. Le rifiniture sono dell'epoca della costruzione, di buona fattura ma datate con pavimentazioni in marmo, graniglia e ceramica, finestre in legno, impianti tecnologici risalenti alla costruzione e funzionanti. Porte interne in legno di buona fattura anche queste risalenti all'epoca della costruzione. In corrispondenza del balcone sul lato est, è stata installata una scala in metallo per accedere al terrazzo copertura del sub 8, questa non risulta sulle planimetrie catastali né su elaborati progettuali assentiti dal comune di Francavilla d'Ete e pertanto va regolarizzata o in alternativa rimossa se non sanabile. Annessa alla unità, vi è un localino al piano sottostrada destinato a centrale termica. L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile di mq 107,20, i balconi hanno una sup. complessiva di mq 10,80. La superficie lorda è di mq 152,80. Ha altezza utile di ml 3.00. Confina a sud con scala e corte comune, a nord ed ovest con corte comune ad ovest si affaccia sul sub 8. **La planimetria non corrisponde con lo stato dei luoghi, necessita di aggiornamento.** Rispetto alla situazione urbanistica, secondo quanto riportato con la ultima pratica vigente, sono state eseguite delle modifiche riguardanti, divisori interni, scala esterna sul lato est, ecc. ecc. **Pertanto vi è la necessità di eseguire una regolarizzazione urbanistica.**

**Il sub 9**, rappresenta un corpo di fabbrica dislocato sul lato est del complesso immobiliare ed è stato realizzato in aderenza al corpo di fabbrica del sub 8, in epoca successiva. Ha struttura in cemento armato, tamponature in muratura di laterizio ed è composto da due ampi locali al piano terra con accessi dalla corte esclusiva alla unità immobiliare stessa. L'unità immobiliare ha anche un piano primo con terrazzo che è la copertura del precedente sub 8, inoltre dispone di un ulteriore piano, il secondo ed ultimo piano. Nel corpo principale, quello centrale e di forma pressoché

quadrata è stato realizzato un silos per il magazzino di cereali destinati alla commercializzazione con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio ed è composto di tre piani, terra, primo e secondo. Le rifiniture interne sono al minimo con pareti intonacate, pavimentazione in battuto di calcestruzzo, infissi in metallo ed altezze varie che vanno da ml 4,10 al piano terra, ml 16,40 al piano primo (silos) e ml 4,80 al piano secondo. In adiacenza c'è altro corpo di fabbrica di minori dimensioni con altezza inferiore pari a circa ml 2,50. Vi è anche al piano sottostrada in corrispondenza del corpo principale un locale destinato all'alloggiamento dei motori per la movimentazione dei cereali. Sul lato nord della unità immobiliare a ridosso del muro perimetrale, vi sono addossate delle lastre un lamiera di tipo onduline che vanno a formare una sorta di ripostiglio-pollaio, di scarsa importanza ed in precarie condizioni di stabilità non presenti sulla planimetria catastale e vanno pertanto inseriti. L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile di circa 192 mq mentre la superficie lorda è di circa 239.70. Il terrazzo a livello del piano primo sviluppa una superficie calpestabile di circa 160 mq. La corte esclusiva sviluppa una superficie di circa 290 mq. Confina, a sud con la via D. Alighieri, a nord con la part.lla 123 di altra ditta, ad est con la part.lla 187 di altra ditta, ad ovest con il sub 8. Su detta corte è stata installata una pesa per la "pesatura" dei mezzi di trasporto utilizzati per la commercializzazione delle granaglie e cereali sfusi. Questa non risulta su nessun atto autorizzativo né sulla planimetria catastale. **La planimetria non corrisponde con lo stato dei luoghi, necessita di aggiornamento.**

Il **sub 6**, rappresenta un locale al piano terra del fabbricato principale ad uso abitativo, nella parte centrale a destinazione magazzino con accesso dal vano scala comune. La costruzione presenta una struttura portante di tipo misto risalente ad epoca di costruzione dell'immobile avvenuta negli anni 60. La struttura è prevalentemente in muratura di mattoni pieni, con solai in latero-cemento. L'unità immobiliare confina con la unità sub 8 e sub 12 con le quali condivide porte di accesso. Ha pavimentazione in piastrelle e marmette di graniglia, porte in legno tamburato, pareti tinteggiate, impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni in ghisa, una stanza è destinata a w.c.. Le finestre sono in legno dotate di inferriate antieffrazione. Sviluppa una superficie utile calpestabile di circa mq 80 mentre quella lorda è di circa mq 98,30. L'altezza interna è di ml max 3,30 e minima 3,15. Confina a sud con vano scala comune, a nord con i sub 14 e 15 di altra ditta, ad est con sub 12 e 13. **La planimetria non corrisponde con lo stato dei luoghi, necessita di aggiornamento.** Rispetto alla situazione urbanistica, secondo quanto riportato con la ultima pratica, sono state eseguite delle modifiche riguardanti aperture, divisori interni, ecc. ecc. **Pertanto vi è la necessità di eseguire una regolarizzazione urbanistica.**

Il **sub 8**, rappresenta un ampio locale al piano terra in adiacenza al sub 6 su corpo di fabbrica

realizzato in epoca successiva rispetto il fabbricato principale abitativo. Questo ha accesso direttamente dalla corte comune e comunica con gli altri sub 6 e 12. Ha struttura portante mista, laterizio e cemento armato, copertura piana, pavimentazione in battuto di cemento liscio, infissi in metallo. L'altezza utile interna è di ml 4.10. Sviluppa una superficie utile di mq 140 circa mentre quella lorda comm.le è di mq 158,30 circa. Confina a sud con la corte comune, a nord con particella 189 e 123 di altre ditte, ad ovest con i sub 6 e 12, ad est con il sub 9. **La planimetria non corrisponde con lo stato dei luoghi, necessita di aggiornamento.**

Il **sub 12**, rappresenta un locale al piano terra destinato a garage dislocato praticamente al centro del fabbricato e contornato dai sub 6, 8 e 13. Si accede al locale dai sub 6 e 8 di prop. della stessa ditta, ha pavimentazione in battuto di cemento, altezza utile di ml 3.30 e sviluppa una superficie utile di mq 15,80 e lorda di mq 19.30 circa. Confina a sud con il sub 13 di altra ditta, ad ovest e nord con il sub 6 ed a est con il sub 8.

Per la correzione delle planimetrie catastali non rispondenti allo stato dei luoghi, vi è la necessità di effettuare variazioni con la produzione di pratiche "Docfa" per variazione della distribuzione di spazi interni per quanto riguarda i sub 6 e 8, per il sub 9 bisogna produrre tipo mappale per la introduzione in mappa della porzione di fabbricato confinante con la particella 123 di altra ditta oltre alla produzione di nuova planimetria catastale per l'inserimento di detto "ampliamento" ed indicare la esistenza della "pesa". Per il sub 11, bisogna inserire la scala esterna che permette l'accesso alla copertura del sub 9.

La spesa da sostenere per la regolarizzazione della situazione catastale può attestarsi a circa €. 4.000,00.

Per la regolarizzazione urbanistica vi è la necessità di produrre pratica edilizia in sanatoria per l'aggiornamento dello spostamento di divisori interni al sub 11 e diverse aperture al sub 6. La Spesa da sostenere può attestarsi a circa €. 4.500,00

#### **FABBRICATI siti nel COMUNE di MONTEGIORGIO ditta XXXXXXXX XXXXXXXX**

Il compendio immobiliare è composto dalle seguenti unità immobiliari, ricadenti sul foglio di mappa 8 che sono: **part.Illa 40 sub 2, part.Illa 40 sub 3, 44 sub 2, part.Illa 170 sub 2, part.Illa 170 sub 3, part.Illa part.Illa 179**, risultano situate in zona "Montese", posto a circa 4 km dal centro storico del Comune di Montegiorgio, a circa 6 km dalla vicina Francavilla d'Ete, è posto, a ridosso della strada prov.le che collega le cittadine di Francavilla d'Ete e Montegiorgio con Massa Fermana e Montappone e nonché per tutti i servizi pubblici e non; la zona territoriale risulta prevalentemente di tipo agricolo.

Le unità sono:

**Part.IIa 40 sub 2**, rappresenta un locale al piano terra destinato a garage di due locali singoli con accesso dalla corte comune allibrata con il sub 1. E' dislocata lungo la stradina che dalla vicina provinciale conduce nel complesso dei fabbricati di proprietà dei Coccia e prop. confinanti. Ha struttura portante in laterizio a faccia vista nella parte esterna e semplicemente intonacate all'interno, copertura con tetto a due falde con struttura lignea e manto di copertura in coppi. Le porte di accesso sono in metalli di tipo basculante, le finestre sul lato opposto, sud sono in legno. L'unità è dotata di impianto elettrico al minimo indispensabile. L'altezza interna va da ml 2,61 a ml 3,35. La consistenza è di una superficie utile di mq 40,80, mentre quella lorda è di ml 50,80 circa. Confina su tutti i lati con corte comune che a sua volta confina a sud con strada pubblica denominata via Fontecorata, a nord con fabbricato particella 44, ad ovest con la part. 179 ed a est con la part.IIa 42. La planimetria corrisponde con lo stato dei luoghi.

**Part.IIa 40 sub 3**, rappresenta locali al piano seminterrato destinato a magazzino ed ex stalla, oltre due altri piccoli corpi di fabbrica, pozzo e forno. I locali si trovano in parte al di sotto del sub 2 ed in parte in aderenza a detto corpo principale. La parte della unità immobiliare posta più a sud è costituita da struttura economica in parte in lamiera metallica ed in parte in legno, in pessime condizioni di stabilità utilizzata per il rimessaggio di suppellettili per la coltivazione di terreni ed orto, ha altezze che vanno da ml 2,17 a ml 2.60. La parte di unità posta al di sotto del sub 2 ha le stesse caratteristiche costruttive del piano terra con murature perimetrali in mattoni intonacate dentro e fuori, divisori interni in laterizio a formare stalli per l'allevamento di animali di bassa corte, l'altezza utile è di ml 2,27 circa. La consistenza della intera unità immobiliare è di una superficie utile di mq 86,00, mentre quella lorda è di mq 102,70 circa. La planimetria corrisponde con lo stato dei luoghi. Confina su tutti i lati con corte comune che a sua volta confina a sud con strada pubblica denominata via Fontecorata, a nord con fabbricato particella 44, ad ovest con la part. 179 ed a est con la part.IIa 42. Dette unità immobiliari sono state realizzate in epoca sicuramente anteriore alla data del 02.09.1967 e per la costruzione delle stesse non è stata reperita alcuna pratica edilizia. La planimetria corrisponde con lo stato dei luoghi.

**Part.IIa 44 sub 2**, rappresenta una abitazione ai piani terra, primo e secondo (sottotetto) di origini rurali ed in pessimo stato di manutenzione. E' dislocata lungo la stradina che dalla vicina provinciale conduce nel complesso dei fabbricati di proprietà dei Coccia e prop. confinanti con i quali condivide il muro di confine sul lato est. La costruzione, risale ad epoche remote di spiccate caratteristiche rurali in quanto ex casa colonica con locali ad uso magazzino, cantina, ecc. ecc. al piano terra, locali abitativi al piano primo accessibili con scala esterna, soffitta al piano sottotetto. La struttura consta di due corpi di epoche diverse, quello centrale di più antica costruzione,

presumibilmente fine 1800 quello esterno sul lato est, risalente presumibilmente agli anni immediatamente successivi al primo conflitto mondiale. Ha muratura portante di mattoni pieni, al piano terra di ampia sezione, solai con struttura lignea, rifiniture economiche. Al piano primo vi sono locali abitativo con n. 2 camere da letto, ampia cucina, al piano sottotetto è stato ricavato un bagno, **non riportato nella planimetria catastale**. Per l'accesso al piano primo vi è scala esterna che termina su terrazzo verso est. Il fabbricato ha riportato seri danni a seguito del sisma 2016 ed è oggetto di ordinanza sindacale n. 283 del 04.10.2017 (All.to 6/B 6) con la quale è stato dichiarato "NON UTILIZZABILE". La unità immobiliare ha consistenza per una superficie utile di mq. 77,80 al piano terra che ha altezze utili variabili da un minimo di ml 2,56 ad un massimo di ml 3,12. Al piano primo abbiamo una superficie utile di mq 70,40 circa e terrazzo di mq 12,20, l'altezza utile dei locali è di ml 2,90 circa. Al piano sottotetto, il locale ha una superficie utile di circa 36 mq con altezze che vanno da un minimo di ml 1,52 ad un max di ml 2,72. Le superfici lorde sono, al piano terra mq 106,20, al piano primo mq 89,40 ed al piano sottotetto mq 47,40. La superficie lorda ammonta a circa 243,00 mq. Detta unità immobiliare è stata realizzata in epoca sicuramente anteriore alla data del 02.09.1967 e per costruzione della stessa non è stata reperita alcuna pratica edilizia. **La planimetria non corrisponde con lo stato dei luoghi e con l'elaborato depositato con D.I.A del 17.10.2006, prot. 2006/15590.**

Per la regolarizzazione della difformità urbanistica, se sanabile, la spesa può attestarsi in €. 2.500,00 circa mentre per la regolarizzazione catastale, la spesa può attestarsi in €. 450,00.

**Part.IIa 170 sub 2**, rappresenta la unità immobiliare destinata ad abitazione con locali al piano S1, terra, primo e secondo sottotetto. Al piano S1, vi è una cantina ed una centrale termica ove è alloggiata la caldaia per il riscaldamento alimentata a gasolio. L'altezza utile è di ml 2,18. Al piano terra ci sono locali abitativi, cucina, rip., soggiorno, bagno camera ed altro locale. I locali hanno rifiniture economiche con pavimentazione in ceramica nella cucina, bagno e camere, granito nel corridoio, porte interne in legno, finestre in legno con vetro singolo. Gli impianti elettrico e termoidrico sono funzionanti. L'altezza utile del piano terra è di ml 2,93 nel soggiorno e cucina, di ml 3,10 nel corridoio, bagno e camere. Si accede al piano dal vano scala. Al piano primo, raggiungibile dalla scala interna, ci sono cucina, soggiorno, 4 camere ed un bagno. Sui lato sud/ovest, sud ed est ci sono balconi accessibili rispettivamente dalla cucina, e dalle camere. I locali hanno rifiniture caratteristiche dell'epoca della costruzione del fabbricato risalente a metà anni '70 con pavimentazioni in ceramica, porte interne in legno, finestre in legno con vetro singolo, impianti tecnologici funzionanti e risalenti all'epoca della costruzione. I balconi esterni hanno pavimentazione in ceramica e ringhiere in alluminio. L'altezza utile del piano primo è di ml 3,03. Al

piano secondo raggiungibile dalla scala interna, vi è un unico locale al grezzo utilizzato come ripostiglio. La unità immobiliare dispone della scala interna ad uso esclusivo con accesso alla stessa dalla corte comune attraverso un loggiato sul lato sud/ovest del piano terra.

Le rifiniture esterne del fabbricato sono anche queste caratteristiche dell'epoca costruttiva con pareti in parte intonacate ed in parte con laterizio a faccia vista, di buona fattura, alle finestre ci sono esternamente persiane in legno. La copertura è con manto in tegola. La struttura del fabbricato è del tipo misto con muratura perimetrale in laterizio, pilastri in c.a. nella parte centrale, orizzontamenti con solai in latero cemento, copertura con tetto a falde con solai inclinati in latero cemento.

Le dimensioni della unità immobiliare è di mq 21,50 al piano sottostrada, mq 78,40 al piano terra, mq 118,50 al piano primo, balconi per un totale di mq 24, al piano secondo (sottotetto) il locale ha una superficie utile di mq 144,70. Il loggiato posto all'ingresso della unità immobiliare ha una superficie di mq 13,40, il vano scala ha una superficie utile di mq 15,30 circa.

Le superfici lorde delle porzioni della unità immobiliare sono pari a mq 30,50 al piano S1, mq 125,00 al piano terra, mq 161,40 al piano primo e mq 161,40 al piano sottotetto. La planimetria corrisponde con lo stato dei luoghi.

**Part.IIa 170 sub 3**, rappresenta un locale al piano terra destinato a garage con accesso sul lato est dalla corte comune sub 1. Il locale ha una finestra sul lato sud ed una porta interna comunicante con il piano terra della unità sub 2. Ha altezza utile di ml 3,37, una superficie utile di mq 29,70 circa e lorda di mq 34,40 circa. Le rifiniture sono al minimo sindacale con porta di accesso esterno e finestre in metallo, quella interna in legno.

Comune alle unità immobiliari part. 170 sub 2 e 3 vi è la corte sub 1 di mq 1325 lordi, utilizzabili mq 1160 circa. Si accede alla particella 170 direttamente dalla via pubblica posta a sud attraversando la part.IIa 179 ma anche da est dove è posta la cancellata principale attraversando sempre la part. 179 e la part.IIa 40 sempre di prop. della stessa ditta e le part.IIe 42, 129 e 130 di altre ditte. La planimetria corrisponde con lo stato dei luoghi.

**Part.IIa 179**, rappresenta una struttura singola, isolata con corte esclusiva. La costruzione è realizzata con pali in cemento armato prefabbricati, copertura con struttura lignea, a sostegno di onduline metalliche, pareti anche queste con onduline metalliche. Risale molto probabilmente ad epoche ante 67 in quanto caratteristiche delle zone rurali dove questi tipi di costruzione vengono utilizzate per il rimessaggio dei mezzi agricoli e di fieno per l'alimentazione degli animali allevati in fattoria. La particella 179 ha una superficie di mq 2255, di conseguenza la corte esclusiva è di mq

2180 ed è gravata dalla servitù di passaggio apparente che permette di accedere al fabbricato abitativo vicino sempre di prop. della stessa ditta. Si arriva al fabbricato in oggetto attraversando la vicina particella 40 di prop. della stessa ditta, e le part.lla 42, 129 e 130 di altre ditte. Le dimensioni sono di mq 73,00 circa utili, mq 75,00 circa lordi, altezza che va da un minimo di ml 4,17 ad un max di ml 5,30. Il fabbricato ha riportato seri danni a seguito del sisma 2016 ed è oggetto di ordinanza sindacale n. 282 del 04.10.2017 (All.to 6/B 5) con la quale è stato dichiarato "NON UTILIZZABILE". Detta unità immobiliare è stata realizzata in epoca sicuramente anteriore alla data del 02.09.1967 e per costruzione della stessa non è stata reperita alcuna pratica edilizia. La planimetria corrisponde con lo stato dei luoghi.

**TERRENI siti nel COMUNE di MONTEGIORGIO ditta XXXXXXXX XXXXXXXX**

**appezzamento di terreno, distinto nel N.C.T. del suddetto Comune di Montegiorgio al foglio n.**

**1 con le particelle: part.lla 16, 17, 26, 27, 28, 99, 127 e 130.**

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE:

L'appezzamento di terreno si posiziona nella porzione più a nord del territorio di Montegiorgio, praticamente a confine con il territorio del comune di Francavilla d'Ete. Ha una estensione complessiva di Ha. 1.39.40 sito verso il fondo valle del fosso della Fusa che praticamente divide in due l'appezzamento stesso. Questo appezzamento di territorio è destinato ad uso agricolo e ricade in zone a vincolo ambientale come la "Galasso" ed il PPAR. Ha giacitura collinare con pendenze che vanno da ovest verso est e viceversa avendo nella parte centrale il detto fosso della Fusa. Ai sensi del vigente PRG del comune di Montegiorgio, ricade in zona agricola, inoltre vi sono dei vincoli ambientali ai sensi del PPAR regionale come Ambito di Tutela dei corsi d'acqua, vincolo ai sensi della L. 431/85 "Galasso", nonché un vincolo di tipo R1 per Frane. Attualmente il fondo non è utilizzato e pertanto si presenta con sterpaglie ecc. ecc.

**TERRENI siti nel COMUNE di MONTEGIORGIO ditta XXXXXXXX XXXXXXXX**

**appezzamento di terreno, distinto nel N.C.T. del suddetto Comune di Montegiorgio al foglio n.**

**15 con le particelle: part.lla 16, 17, 26, 27, 28, 99, 127 e 130.**

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE:

L'appezzamento di terreno è posizionato nella porzione più ad ovest del territorio di Montegiorgio, praticamente quasi a confine con il territorio del comune di Massa Fermana. Ha una estensione complessiva di Ha. 5.40.30 sito verso il fondo valle del fosso Coccia che praticamente divide in due l'appezzamento stesso. Nella prima porzione, quella prossima alla via pubblica, via Fontecorata, si presenta in un corpo discretamente regolare con le particelle 19 e 71 formanti unico corpo con pendenza da nord verso sud per circa 35.000 mq, in fondo c'è la particella 20 molto

scoscesa fino al fosso sottostante. Alla parte opposta del fosso detto, c'è la particella 49, incolta con folta vegetazione. Ai sensi del vigente PRG del comune di Montegiorgio, il fondo ha destinazione agricola con vincoli ambientali tipo idrogeologico, di Versante e soggetto a frane. La parte coltivata si riduce pertanto alle sole particelle 19 e 71. Detto fondo, è condotto in locazione in forza di contratto in data 15.04.2015 dalla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx, madre della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx. La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 33 della legge n. 203 del 1982 è stata concordata con inizio dal 15/04/2015 ed avrà scadenza il 10/11/2029. Nel contratto è stata specificata una superficie concessa in locazione pari ad Ha 3:60:19 corrispondenti a porz. della part.lla 20 per Ha 0.58.33, porz. della part.lla 71 per Ha 0.42.30, porz. della part.lla 19 per Ha 1.98.53 e porz. della part.lla 49 per Ha 0.60.13. La restante porzione di superficie pari ad Ha 1.80.11, corrisponde a quelle parti di particelle non coltivabili costituite da dirupi, zone inospitali e boscaglia e quindi lasciate nella disponibilità della ditta intestataria e di fatto inutilizzate.

## **REGOLARITA' sotto il PROFILO EDILIZIO e URBANISTICO**

### **STORIA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

#### **IMMOBILI siti nel COMUNE di FRANCAVILLA D'ETE, ditta XXXXXXXX XXXXXXXX**

- **5 unità immobiliari**, intestate alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx, al **N.C.E.U.** del suddetto Comune, porzioni di fabbricato in Via D. Alighieri e precisamente:
  - al foglio n. 6 con la particella n. 120 sub. 11,
  - al foglio n. 6 con la particella n. 120 sub. 9,
  - al foglio n. 6 con la particella n. 120 sub. 6,
  - al foglio n. 6 con la particella n. 120 sub. 8,
  - al foglio n. 6 con la particella n. 120 sub. 12,

insistenti su area descritta al Catasto Terreni, foglio 6 part. 120 di Ha 0:08:52 (mq 852) "ente urbano", con parti comuni identificate dal bene comune non censibile non identificato ma riportato nelle planimetrie cui è comune e parti esclusive inserite nel sub 9.

In riferimento a queste unità immobiliari, a seguito della richiesta di accesso agli atti del 12.04.2023 presso il comune di Francavilla d'Ete, il funzionario comunale ha riferito che non vi è sicurezza che quanto trovato sia tutto riguardo ai fabbricati oggetto di CTU in quanto a seguito di diversi traslochi della sede amministrativa della casa comunale, alcuni faldoni di pratiche edilizie ed altro sono andati persi e quello che è stato trovato ed inviato via mail/pec sono le uniche pratiche esistenti. Sicuramente i fabbricati sono stati costruiti in epoca anteriore al

02.09.1967. Pertanto si elencano di seguito le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione Prot. n. 1867 del 12-11-1962, richiedente : Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx  
*“Per la sopraelevazione del porcile per la formazione di un magazzino”*. Detta Licenza riguarda la realizzazione del manufatto ad uso magazzino, oggi riportato al NCEU con il sub 8 e 9 - (All.to 6/A 6);
- Licenza di costruzione Prot. n. 1381 del 14-04-1963, richiedente : Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx  
*“Per la costruzione di un magazzino in via Ripa”*. Detta Licenza riguarda la realizzazione del manufatto ad uso magazzino, oggi riportato al NCEU con il sub 8 - (All.to 6/A 4);
- Licenza di costruzione Prot. n. 936 del 15-07-1967 richiedente : Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx *“Per la costruzione di Laboratorio artigiano e Silos per cereali e mangimi”*. Detta Licenza riguarda la realizzazione del manufatto ad uso magazzino, oggi riportato al NCEU con il sub 9 - (All.to 6/A 3);
- Licenza di costruzione Prot. n. 1503 del 05-12-1967 richiedente : Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx  
*“Per esecuzione dei lavori relativi alle modifiche ed aggiunte al progetto di costruzione di Silos ed annessi”*. Detta Licenza riguarda la realizzazione del manufatto ad uso magazzino, oggi riportato al NCEU con il sub 6 (porz. ) 8 (porz.) e 9 (porz.)- (All.to 6/A 2);
- Licenza di costruzione Prot. n. 1612 del 05-12-1963 richiedente : Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx  
*“Per la esecuzione di lavori relativi alla sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione in via Ripa”*. Detta Licenza riguarda la realizzazione del manufatto ad uso magazzino, oggi riportato al NCEU con il sub 11 - (All.to 6/A 5);
- Concessione Edilizia n. 490/95, prot. n. 593 del 24-03-1985 richiedente : Sig. xxxxxxxx  
xxxxxxxxx *“Per la demolizione di locali ad uso rimessa esistenti con recupero volumi e modifica delle superfici attraverso ricostruzione”*. Detta Licenza riguarda la realizzazione del manufatto ad uso magazzino, oggi riportato al NCEU con il sub 9 – (All.to 6/A 1);
- Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n. 903, rif. prot. n. 893/86 del 27-04-1990 (All.to 6/8 1) rilasciata al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per:
  - a) al piano terra, realizzazione di tramezzatura di divisione magazzino-deposito. Costruzione tramezzature centrale termica. Realizzazione tramezzo tra vano scala ed ufficio per la formazione di un bagno.
  - b) al piano primo, omissis.....
  - c) al piano secondo, Realizzazione tramezzo per la formazione bagno.

Spostamento tramezzatura divisione camere letto. Chiusura porzione corridoio per la realizzazione di vano.

**IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGIORGIO, ditta XXXXXXXX XXXXXXXX**

- **6 unità immobiliari, intestate** alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxx per 2/6, al **N.C.E.U.** del suddetto Comune, fabbricati e porzioni di fabbricati in C/da Montese,
  - al foglio n. 8 con la part.Illa n. 40 sub 2;
  - al foglio n. 8 con la part.Illa n. 40 sub 3,;
  - al foglio n. 8 con la part.Illa n. 44 sub 2;
  - al foglio n. 8 con la part.Illa n. 170 sub 2;
  - al foglio n. 8 con la part.Illa n. 170 sub 3;
  - al foglio n. 8 con la part.Illa n. 179;

In riferimento a queste unità immobiliari, a seguito della richiesta di accesso agli atti del 12.04.2023 presso il comune di Montegiorgio ed a seguito di accesso diretto in sede in data 13.06.2023, sono state trovate e di seguito il funzionario del comune di Montegiorgio ha inviato via mail/pec le pratiche esistenti. Sicuramente i fabbricati ricedenti sulle particelle 40, 44 e 179, sono stati costruiti in epoca anteriore al 02.09.1967. Il fabbricato insistente sulla particella 170, è stato costruito in forza di licenza edilizia prot. 839 del 16.02.1974. Pertanto si elencano di seguito le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione Prot. n. 839 del 16-02-1974 richiedente: Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxx *“Per la costruzione di casa colonica”* - (All.to 6/B 2)
- Licenza di costruzione Prot. n. 1685 del 27-04-1974 richiedente: Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxx *“Per Progetto di variante alla licenza n. 839 del 16.02.1974 – progetto di casa colonica”* - (All.to 6/B 3).
- Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 3776/76 del 07-04-1977 richiedente: Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxx *“Per variante alla licenza n. 1685 del 27.04.1974 – progetto di casa colonica”* - (All.to 6/B 4).
- Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n. 2117 del 16.02.1999 per la esecuzione di: *“Mutamento della destinazione d’uso di parte del piano terra da accessorio agricolo ad abitazione agricola; Sistemazione area esterna con muretti, recinzione, ecc.”* - (All.to 6/B 8)

Per quanto riguarda il fabbricato di cui alla particella 44 sub 2, in data 17.10.2006 con prot. 2006/15590, è stata depositata Denuncia di Inizio Attività (All.to 6/B 1) ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 per la esecuzione di lavori di “Manutenzione Straordinaria”. In data 03.01.2007, il comune di Montegiorgio, chiedeva integrazione documentale con lettera prot. 209.

#### **UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Compendio immobiliare sito nel **Comune di MONTEGIORGIO**

#### **PRESCRIZIONI URBANISTICHE - AMBITI DI TUTELA Individuazione BENE**

#### **BENI al foglio 1 part.ile 16-17-26-27-28-99-127-130 ditta XXXXXXXX XXXXXXXX**

**Le particelle ricadono in zona Agricola normata dall’art. 28 delle NTA del vigente PRG del comune di Montegiorgio. “ART. 28 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE - E2- “**

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti di interesse storico e/o documentario), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), e di aree di particolare valore, il PRG pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali. In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, ..... omissis ....

Sono presenti inoltre vincoli di rispetto di corsi d’acqua ai sensi dell art. 45, Paesaggio Agrario Storico ai sensi dell’art. 73, Versanti ai sensi dell’art. 48, pericolosità geologica (R1 Frane) ai sensi dell’art. 51.

#### **BENI al foglio 15 part.ile 19-20-49-71 ditta xxxxxxxxxxxxxxxxx**

**Le particelle ricadono in zona Agricola normata dall’art. 28 delle NTA del vigente PRG del comune di Montegiorgio. “ART. 28 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE -E2- “**

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (**corsi** d'acqua), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti di interesse storico e/o documentario), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), e di aree di particolare valore, il PRG pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali. In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, ..... omissis ....

Sono presenti inoltre vincoli di rispetto di corsi d’acqua ai sensi dell’art. 45, Paesaggio Agrario

Storico ai sensi dell'art. 73, Versanti ai sensi dell'art. 48, pericolosità geologica (R1 Frane) ai sensi dell'art. 51.

### **STORIA CATASTALE dei BENI**

#### **INTESTAZIONE E COMPROPRIETA'**

Alla data odierna l'intero compendio immobiliare interessato dal pignoramento, oggetto della presente, risulta avere la seguente intestazione:

- a) Beni in Francavilla d'Ete, al NCEU, foglio 6 con la part.lla 120 sub 6, 8, 9, 11 e 12, per l'intera piena proprietà (per la quota di 1000/1000) al sig. xxxxxxxxxxxxxx, n. a Francavilla d'Ete il 12/11/1946, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- b) Beni in Montegiorgio, al NCT, foglio 1 part.lle 16, 17, 26, 27, 28, 99, 127 e 130, per l'intera piena proprietà (per la quota di 1000/1000) al sig. xxxxxxxxxxxxxx, n. a Francavilla d'Ete il 12/11/1946, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- c) Beni in Montegiorgio, al NCEU, foglio 8, part.lle 40 sub 2 e 40 sub 3, per la quota di 2/6 alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx n. a Montegiorgio il 17/10/1947, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX (nella visura catastale risulta la data di nascita errata, 17 novembre in luogo di 17 ottobre, errore questo derivante dalla costituzione della partita catastale al momento dell'accatastamento);
- d) Beni in Montegiorgio, al NCEU, foglio 8, part.lle 44 sub 2, 170 sub 2, 170 sub 3, 179, per la quota di 2/6 alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx n. a Montegiorgio il 17/10/1947, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- e) Beni in Montegiorgio, al NCT, foglio 15, part.lle 19, 20, 49 e 71, per la quota di 2/6 alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx n. a Montegiorgio il 17/10/1947, c.f. XXXXXXXXXX XXX XXXX.

#### **PROVENIENZA della PROPRIETA'**

I beni di cui al precedente punto a), sono pervenuti al sig. Marzetti Roberto nel modo seguente:

- Con atto di donazione, rogito dal notaio Iacopini di Fermo in data 12.12.1994, rep. 84950, trascritto a Fermo il 17.12.1994 al n.ro 5250 R.P., i sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, donano al figlio xxxxxxxxxxxxxx il bene in Francavilla d'Ete, censito al NCEU di detto comune al foglio 8 part.lla 120 sub 9.
- Con atto di donazione, rogito dal notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo in data 04.06.1999, rep. 94524, trascritto a Fermo il 12.06.1999 al n.ro 2694 R.P., i sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e

xxxxxxxxxx, donano al figlio xxxxxxxxxxxx i beni in Francavilla d'Ete, censiti al NCEU di detto comune al foglio 8 part.lla 120 sub 6, 8 e 12;

- Con successione ereditaria a seguito del decesso della sig.ra xxxxxxxxxxxx, n. a Monte San Pietrangeli il 12.05.1920, deceduta il 11.02.2002, (Den. Succ. n.ro 83 Vol. 266 reg.ta a Fermo il 18.07.2002, trascritta il 02.09.2002 al n. 4617 R.P.), la sig.ra xxxxxxxxxxxx, con testamento pubblicato dal notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo in data 03.06.2002 (Rep. 101300/24871) reg.to a Fermo il 07.06.2002 al n.ro 1077/1 Serie 1, ha devoluto a favore del figlio xxxxxxxxxxxx per la quota a lei spettante di 1/2 il bene al NCEU foglio 8 part.lla 120 sub 11.
- Con successione ereditaria a seguito del decesso del sig. xxxxxxxxxxxx, n. a Francavilla d'Ete il 27.12.1913, deceduto il 30.09.2000 (Den. Succ. n.ro 14 Vol. 250 reg.ta a Fermo il 06.02.2001, trascritta il 17.08.2001 al n. 3991 R.P.), il sig. xxxxxxxxxxxx, con testamento pubblicato dal notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo in data 27.11.2000 (Rep. 97922) reg.to a Fermo il 29.11.2000 al n.ro 2322, trascritto a Fermo il 29.11.2000 al n.ro 5154 R.P., ha devoluto a favore della coniuge xxxxxxxxxxxx la quota di 1/2 dell'usufrutto ed al figlio xxxxxxxxxxxx per la quota a lui spettante di 1/2, il bene al NCEU foglio 8 part.lla 120 sub 11.

I beni di cui al precedente punto b), sono pervenuti al sig. Marzetti Roberto nel modo seguente:

- Con atto di donazione, rogito dal notaio Iacopini di Fermo in data 23.12.1987, rep. 56316/9367, trascritto a Fermo il 29.01.1988 al n.ro 429 R.P., i sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, donano al figlio xxxxxxxx xxxxxxxx il bene in Montegiorgio, censito al NCT di detto comune al foglio 1 part.lle 16, 17, 26, 27, 28, 99, 127, 130.

I beni di cui al precedente punto c-d-e), sono pervenuti alla sig.ra xxxxxxxxxxxx nel modo seguente:

- Con successione ereditaria a seguito del decesso del sig. xxxxxxxx, n. a Rapagnano il 27.11.1919, deceduto il 23.08.1997, (Den. Succ. n.ro 49 Vol. 221 reg.ta a Fermo il 21.07.1998, trascritta il 24.08.1998 al n. 3770 R.P.), i beni vengono trasferiti a favore della coniuge superstite xxxxxxxxxxxx ed alla figlia xxxxxxxxxxxx la quota di 2/6 ciascuna, mentre ai nipoti, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, figli di ex figlio Coccia Giovanni dec.to il 12/08/1986, la restante quota di 1/6 cadauno.

### **ELENCO FORMALITA'**

In sintesi le formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato e gravanti sugli immobili in oggetto sono:

- a) Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito per Euro 480.000,00 (Capitale €. 240.000,00) in data 13.02.2004, rogito notaio Chessa di Corridonia, trascritta a Fermo il 19.02.2004, al n. 267 R.P., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARHE E MONTECOSARO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA e contro xxxxxxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili siti a Francavilla d'Ete in via Alighieri al NCEU, foglio 8 part.IIa 120 sub 6, 8, 9, 11 e 12.
- b) Ipoteca volontaria per Euro 455.000,00 (Capitale €. 350.000,00) in data 28.09.2009, rogito notaio Chessa di Corridonia, trascritta a Fermo il 08.10.2009, al n. 1902 R.P., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARHE E MONTECOSARO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA e contro xxxxxxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili siti a Francavilla d'Ete in via Alighieri al NCEU, foglio 8 part.IIa 120 sub 6, 8, 9, 11 e 12;
- c) Ipoteca giudiziale per Euro 300.000,00 (Capitale €. 240.000,00) in data 04.04.2020, trascritta a Fermo il 17.04.2020, al n. 377 R.P., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARHE E MONTECOSARO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA e contro xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili siti a Montegiorgio al NCT, foglio 1 part.IIa 16, 17, 26, 27, 28, 99, 127 e 130, a Montegiorgio, c/da Montese, al NCEU foglio 8 part.IIe 40 sub 2, 40 sub 3, part. 44 sub 2, part. 170 sub 2, 170 sub 3 e part.IIa 179, in Montegiorgio al foglio 15 con le part.IIe 19, 20, 49 e 71.

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE e CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima che si intende adottare è quello del valore venale del bene a prezzo per mq di superficie lorda procedendo nella stima con il metodo più usato nel luogo del tipo sintetico-comparativo, tenendo presenti l'ubicazione, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo e disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà e lo stato di conservazione e facendo una comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologiche e costruttive) di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato, desunti da consultazione di tecnici e/o operatori del mercato immobiliare di zona e consultazione dei valori indicati dall'Agenzia del Territorio,

Osservatorio dei Valori Immobiliari; per quanto riguarda i terreni il valore viene stimato attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona omogenea, tenendo conto dei valori di compravendita suggeriti da operatori del settore immobiliare, verificando altresì coi valori medi indicati Osservatorio dei Valori Agricoli – Provincia di Fermo – rapporto statistico provinciale; si terrà altresì in dovuta considerazione la situazione di immobilità del mercato immobiliare stesso in riferimento all'ultimo anno, dovuta al particolare momento di crisi economica. Da suddette indagini sono emersi i valori unitari medi (€/mq) di seguito indicati.

### **VALORE degli IMMOBILI**

#### **FABBRICATI siti nel COMUNE di FRANCAVILLA D'ETE ditta XXXXXXXX XXXXXXXX**

**al foglio n. 6 con la particella : n. 120 sub. 11-9-6-8 e 12**

In base all'analisi dei suddetti parametri e l'analisi dei prezzi accertati previa una accurata indagine dimercato, sembra equo attribuire i valori che seguono alle singole unità imm.ri e loro porzioni e precisamente:

- fog. 6 part. 120 sub 11, sup. mq 152,80 x €. 650,00/mq = €. 99.320,00
  - fog. 6 part. 120 sub 9, sup. mq 239,70 x €. 350,00/mq = €. 83.895,00
  - fog. 6 part. 120 sub 6, sup. mq 98,30 x €. 300,00/mq = €. 29.490,00
  - fog. 6 part. 120 sub 8, sup. mq 158,30 x €. 300,00/mq = €. 47.490,00
  - fog. 6 part. 120 sub 12, sup. mq 19,30 x €. 250,00/mq = €. 4.825,00
- TOTALE VALORE FABB. A FRANCAVILLA D'ETE = **€. 265.020,00**

#### **TERRENI siti nel COMUNE di MONTEGIORGIO ditta XXXXXXXX XXXXXXXX al foglio di mappa 1 con le part.ile 16, 17, 26, 27, 28, 99, 127 e 130**

In base all'analisi dei suddetti parametri e l'analisi dei prezzi accertati previa una accurata indagine dimercato, sembra equo attribuire i valori che seguono alle singole particelle e loro porzioni e precisamente:

- Part. 16, semin arbor, sup. Ha. 0.13.40 x €. 1,00/mq = €. 1.340,00
  - Part. 17, pascolo, sup. Ha. 0.02.90 x €. 0,30/mq = €. 87,00
  - Part. 26, semin arbor, sup. Ha. 0.30.20 x €. 1,00/mq = €. 3.020,00
  - Part. 27, semin arbor, sup. Ha. 0.25.20 x €. 1,00/mq = €. 2.520,00
  - Part. 28, semin arbor, sup. Ha. 0.23.50 x €. 1,00/mq = €. 2.350,00
  - Part. 99, semin arbor, sup. Ha. 0.27.20 x €. 1,00/mq = €. 2.720,00
  - Part. 127-A, seminativo, sup. Ha. 0.10.00 x €. 1,00/mq = €. 1.000,00
  - Part. 127-B, semin arbor, sup. Ha. 0.02.20 x €. 1,00/mq = €. 220,00
  - Part. 130, bosco misto sup. Ha. 0.04.80 x €. 0,40/mq = €. 192,00
- TOTALE VALORE TERR. A MONTEGIORGIO = **€. 13.449,00**

**TOTALE VALORE IMMOBILI INTESTATI ALLA DITTA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. a Francavilla d'Ete il12/11/1946 per**

1/1 = €. (265.020,00 + 13.449,00) = **€. 278.469,00**

Alla somma di €. 288.205,00, vanno decurtate le somme di €. (4.000,00 + 4.500,00) per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, pertanto avremo un valore di **€. 269.969,00**

### **FABBRICATI siti nel COMUNE di MONTEGIORGIO ditta XXXXXXXX XXXXXXXX per 2/6**

Il compendio immobiliare è composto dalle seguenti unità immobiliari, ricadenti sul foglio di mappa 8 che sono: **part.IIa 40 sub 2, part.IIa 40 sub 3, part.IIa 170 sub 2, part.IIa 170 sub 3, part.IIa 44 sub 2, part.IIa 179.**

In base all'analisi dei suddetti parametri e l'analisi dei prezzi accertati previa una accurata indagine di mercato, sembra equo attribuire i valori che seguono alle singole unità imm.ri e loro porzioni e precisamente:

- fog. 8 part. 40 sub 2, sup. mq 50,80 x €. 250,00/mq =	€. 12.700,00
- fog. 8 part. 40 sub 3, sup. mq 102,70 x €. 200,00/mq =	€. 20.540,00
- TOTALE VALORE FABB.TO A MONTEGIORGIO PART. 40 SUB 2-3 =	<b>€. 33.240,00</b>
- Fog. 8 part. 44 sub 2, sup. mq 243,00 x €. 250,00/mq =	€. 60.750,00
- TOTALE VALORE FABB.TO A MONTEGIORGIO PART. 44 SUB 2 =	<b>€. 60.750,00</b>
- fog. 8 part. 170 sub 2, P. S1 sup. mq 30,50 x €. 300,00/mq =	€. 9.150,00
- fog. 8 part. 170 sub 2, P. T sup. mq 125,00 x €. 650,00/mq =	€. 81.250,00
- fog. 8 part. 170 sub 2, P. 1 sup. mq 161,40 x €. 700,00/mq =	€. 112.980,00
- fog. 8 part. 170 sub 2, P. 3 sup. mq 161,40 x €. 200,00/mq =	€. 32.280,00
- fog. 8 part. 170 sub 3, P.T. sup. mq 34,40 x €. 400,00/mq =	€. 13.760,00
- TOTALE VALORE FABB.TO A MONTEGIORGIO PART. 170 SUB 2-3 =	<b>€. 249.420,00</b>
- fog. 8 part. 179, P. T. sup. mq 75,50 x €. 200,00/mq =	€. 15.100,00
- TOTALE VALORE FABB.TO A MONTEGIORGIO PART. 179 =	<b>€. 15.100,00</b>
- TOTALE COMPLESSIVO VALORE FABB.TI A MONTEGIORGIO ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx =	
€. 358.510,00 x 2/6 =	<b>€. 119.503,33</b>

### **TERRENI siti nel COMUNE di MONTEGIORGIO ditta XXXXXXXX XXXXXXXX x 2/6 al foglio di mappa 15 con le part.IIe 19, 20, 49, e 71**

In base all'analisi dei suddetti parametri e l'analisi dei prezzi accertati previa una accurata indagine di mercato, sembra equo attribuire i valori che seguono alle singole particelle e loro porzioni e precisamente:

- Part. 19, seminativo, sup. Ha. 2.97.80 x €. 1,00/mq =	€. 29.780,00
- Part. 20-A, incolto prod, sup. Ha. 0.15.60 x €. 0,25/mq =	€. 390,00
- Part. 20-B, seminativo, sup. Ha. 0.71.90 x €. 1,00/mq =	€. 7.190,00
- Part. 49, incolto prod, sup. Ha. 0.90.20 x €. 0,25/mq =	€. 2.255,00
- Part. 71, seminativo, sup. Ha. 0.64.80 x €. 1,00/mq =	€. 6.480,00

o TOTALE VALORE TERR. A MONTEGIORGIO = **€. 46.095,00**

- TOTALE COMPLESSIVO VALORE TERRENI A MONTEGIORGIO ditta xxxxxxxxxxxxxxxx =  
€. 46.095,00 X 2/6 = **€. 15.365,00**

TOTALE VALORE IMMOBILI INTESTATI ALLA DITTA XXXXXX XXXXXX n. a Montegiorgio il17/10/1947 per  
2/6 = €. (33.240,00 + 60.750,00 + 249.420,00 + 15.100,00 + 46.095,00) = **€. 404.605,00** x 2/6 = **€. 134.868,33.**

Alla somma di €. 404.605,00, vanno decurtate le somme di €. (2.500,00 + 450,00) per la regolarizzazione  
catastale ed urbanistica della unità imm.re 44 sub 2, pertanto avremo un valore di **€. 401.655,00.**

- La quota di competenza della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx  
ammonta ad €. 401.655,00 x 2/6 = €. 133.885,00

- La quota di competenza della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx  
ammonta ad €. 401.655,00 x 2/6 = €. 133.885,00

La quota di competenza del sig. xxxxxxxxxxxx  
ammonta ad €. 401.655,00 x 1/6 = €. 66.942,50

- La quota di competenza del sig. xxxxxxxxxxxx  
ammonta ad €. 401.655,00 x 1/6 = €. 66.942,50

• TOTALE **€. 401.655,00**

### PROVA DI PROGETTO DI DIVISIONE

Rispondendo al quesito “g” del giudice, si potrebbe ipotizzare una divisione dei beni di cui la  
sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx è cointestataria per la quota di 2/6 nel modo seguente:

Tenendo conto dei valori delle singole unità immobiliari e/o gruppi di queste, decurtate le  
spese per la regolarizzazione delle irregolarità citate, si potrebbe procedere con la formazione  
di due lotti, il primo da assegnare alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx per un valore di €. 133.885,00 al  
netto delle spese, ed il secondo da assegnare agli altri comproprietari sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx,  
xxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx per un valore complessivo di €. 267.769,00 sempre al netto delle  
spese e nella fattispecie:

a)lotto 1 composto da:

- unità imm.ri part. 40 sub 2 e 3 per la somma di €. 33.240,00;

- unità imm.re part. 44 sub 2 per la somma di €. (60.750,00-2.950,00);

- terreno part.lle 19-20-49 e 71 per la somma di €. 46.095,00;

- VALORE del lotto 1 = **€. 137.135,00**

VALORE del lotto 1 = **€. 137.135,00** > di €. 133.885,00

b)lotto 2 composto da:

- unità imm.ri part. 170 sub 2 e 3 per la somma di €. 249.4200,00;

- unità imm.re part. 179 per la somma di €. 15.100,00;

- VALORE del lotto 2 = **€. 264.520,00**

VALORE del lotto 2 = **€. 264.520,00** < di €. 267.769,00

Nella formazione dei lotti, scaturisce una differenza a vantaggio del lotto 1 di €. 3.250,00 ed in difetto per la medesima somma di €. 3.250,00 per quanto riguarda il lotto 2. Detta maggiore somma dovrebbe essere accollata dalla sig.ra XXXXXXXXXX e corrisposta ai comproprietari al fine di colmare la differenza a conguaglio.

### **DETERMINAZIONE PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA**

Il prezzo da porre a base d'asta, risulterà corrispondente al valore (Valore di Mercato) come sopra determinato decurtato delle Passività, ovvero delle somme necessarie per sanare eventuali opere realizzate in difformità e/o in assenza dei titoli abilitativi e per l'eventuale adeguamento/aggiornamento catastale, o qualsiasi altro genere di passività.

Nel caso specifico, per gli immobili oggetto di esecuzione, intestati alla ditta XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, abbiamo un valore lordo di €. 278.469,00 ai quali vanno decurtate le somme di €. (4.000,00 + 4.500,00), pertanto il prezzo da porre a base d'asta sarà per un valore definitivo di €. 269.969,00.

Nel caso specifico, per gli immobili oggetto di esecuzione, intestati alla ditta XXXXXX XXXXXXXXXX, abbiamo un valore lordo di €. 134.868,33 ai quali vanno decurtate le somme di €. (2.500,00 + 450,00)X2/6, pertanto il prezzo da porre a base d'asta sarà per un valore definitivo di €. 133.884,67.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e dei terreni agricoli, lo sviluppo planimetrico degli stessi cespiti, considerata anche la zona dove sono posti nei Comuni di appartenenza, ai fini di una migliore appetibilità sul mercato, lo scrivente reputa opportuno disporre la vendita del compendio immobiliare in oggetto in **N. 8 LOTTI** così definiti:

#### **LOTTO N.1**

Appartamento sito nel **Comune di FRANCAVILLA D'ETE**

In Via Alighieri - descritto al **Catasto dei Fabbricati (NCEU)**:

**diritti pari ad 1/1** di piena proprietà su:

- Foglio 6 part. 120 sub 11, P. S1 - T-2 cat. A/2 cl.3 vani 6,0 rc € 213,81 (abitazione)
- Foglio 6 part. 120 sub 6, PT cat. C/2 cl 2 mq 80 rc € 161,13 (magazzino);
- Foglio 6 part. 120 sub 12, PT cat. C/6 cl 1 mq 15 rc € 7,36 (garage);
- Foglio 6 part. 120 sub 8, PT cat. C/2 cl 2 mq 128 rc € 257,82 (magazzino);
- Foglio 6 part. 120 sub 9, P.S1 -T – 1 - 2 cat. C/2 cl 2 mq 146 rc € 294,07 (magazzino);
- **parti esclusive:** *le parti esclusive sono riportate nella planimetria del sub 9 (corte);*
- **parti comuni:** *le parti comuni sono riportate nelle planimetrie interessate (sub 6 –*

8 – 11 – 12)

- **ditta catastale:** XXXXXXXX XXXXXXXX, n. a Francavilla d'Ete il 12/11/1946 (1/1 p.p)
- **Confini:** via Alighieri, part. 119, part.189, part. 123 e part. 187 salvi altri

### LOTTO N. 2

Compendio immobiliare sito nel **Comune di MONTEGIORGIO**

costituito da terreno in zona contrada Fusa descritto al **Catasto Terreni**

**diritti pari ad 1/1** di piena proprietà su:

- Foglio 1, part.lla 16, semin arbor cl 3 Ha 0.13.40, R.D. €. 5,54, R.A. €. 7,61;
  - Foglio 1, part.lla 17, pascolo cl U Ha 0.02.90, R.D. €. 0,21, R.A. €. 0,15;
  - Foglio 1, part.lla 26, semin arbor cl 5 Ha 0.30.20, R.D. €. 9,36, R.A. €. 14,04;
  - Foglio 1, part.lla 27, semin arbor cl 5 Ha 0.25.20, R.D. €. 7,81, R.A. €. 11,81;
  - Foglio 1, part.lla 28, semin arbor cl 5 Ha 0.23.50, R.D. €. 7,28, R.A. €. 10,92;
  - Foglio 1, part.lla 99, semin arbor cl 5 Ha 0.27.20, R.D. €. 8,43, R.A. €. 12,64;
  - Foglio 1, part.lla 127-AA, seminativo cl 4 Ha 0.10.00, R.D. €. 3,62, R.A. €. 5,16
  - Foglio 1, part.lla 127-AB, semin arbor cl 4 Ha 0.02.20, R.D. €. 0,80, R.A. €. 1,14
  - Foglio 1, part.lla 130, bosco misto cl U Ha 0.04.80, R.D. €. 0,62, R.A. €. 0,07;
- il tutto per una superficie complessiva di Ha 1:39:40 (mq 13.940);
- **ditta catastale:** XXXXXXXX XXXXXXXX, n. a Francavilla d'Ete il 12/11/1946 (1/1 p.p)
  - **Confini:** part.lla 15, 126, 18, 116, fosso della Fusa, part.lla 25, 143, 153, 155, 154 e 131, salvi altri

### LOTTO N. 3

Abitazione e locali accessori siti nel **Comune di MONTEGIORGIO**

In Via Montese - descritti al **Catasto dei Fabbricati (NCEU):**

**diritti pari ad 2/6** di piena proprietà su:

- Foglio 8 part. 44 sub 2, P. T 1 – 2 cat. A/3 cl 3 vani 6,5 rc € 127,56 (abitazione);
- **parti comuni:** *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Foglio 8 part. 44 sub 1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte);*
- **Confini:** part. 38, 42, e 40 stessa proprietà, salvi altri
- Foglio 8 part. 40 sub 2, P. T cat. C/2 cl 2 mq 41 rc € 52,94 (magazzino);
- Foglio 8 part. 40 sub 3, P.S1 - T cat. C/2 cl 2 mq 88 rc € 181,79 (magazzino);

- **parti comuni:** *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Foglio 8 part. 40 sub 1 PT “b.c.n.c. a tutti i subb.” (corte);*
- **Confini:** part. 38, 42, e 44, 179, stessa proprietà, strada “Fontecorata”, salvi altri
- Foglio 8 part. 179, P. T cat. C/6 cl 2 mq 74 rc € 95,54 (garage);
- **parti esclusive:** *le parti esclusive sono riportate nella planimetria (corte)*
- **Confini:** part. 37, 38, e 40, 170, stessa proprietà, strada “Fontecorata”, salvi altri
- **ditta catastale:**
- XXXXXXXX XXXXXXXX n. a Montegiorgio il 17/10/1947 (2/6 p.p.);
- XXXXXXXX XXXXXXXX n. a Montegiorgio il 02/02/1927 (2/6 p.p.);
- XXXXXXXX XXXXXXXX n. a Corridonia il 10/05/1981 (1/6 p.p.);
- XXXXXXXX XXXXXXXX n. a Corridonia il 07/11/1983 (1/6 p.p.).

#### LOTTO N. 4

Abitazione e locale accessorio (garage) siti nel **Comune di MONTEGIORGIO**

In Via Montese - descritti al **Catasto dei Fabbricati (NCEU):**

**diritti pari ad 2/6** di piena proprietà su:

- Foglio 8 part. 170 sub 2, P. S1 T 1 – 2 cat. A/2 cl 5 vani 13,0 rc € 671,39 (abitazione);
- Foglio 8 part. 170 sub 3, P. T cat. C/6 cl 5 mq 30 rc € 46,48 (garage);
- **parti comuni:** *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Foglio 8 part. 170 sub 1 PT “b.c.n.c. a tutti i subb.” (corte)*
- **Confini:** part. 86, 37, e 179, stessa proprietà, strada “Fontecorata”, salvi altri
- **ditta catastale:**
- XXXXXXXXXXXXXXXX n. a Montegiorgio il 17/10/1947 (2/6 p.p.);
- XXXXXXXXXXXXXXXX n. a Montegiorgio il 02/02/1927 (2/6 p.p.);
- XXXXXXXXXXXXXXXX n. a Corridonia il 10/05/1981 (1/6 p.p.);
- XXXXXXXXXXXXXXXX n. a Corridonia il 07/11/1983 (1/6 p.p.).

#### LOTTO N. 5

Compendio immobiliare sito nel **Comune di MONTEGIORGIO**

costituito da terreno in zona contrada Fontecorata descritto al **Catasto Terreni**

**:diritti pari ad 2/6** di piena proprietà su:

- Foglio 15 part.lla 19 Ha 2.97.80 Semin cl 3 R.D. €. 123,04, R.A. €. 169,18

- Foglio 15 part.lla 20 A, Ha 0.15.60 Incolt Prod cl u R.D. €. 0,08, R.A. €. 0,08;
- Foglio 15 part.lla 20 B, Ha 0.71.90 Seminativo cl 5 R.D. €. 22,28, R.A. €. 33,42;
- Foglio 15 part.lla 49, Ha 0.90.20 Incolt Prod cl u R.D. €. 0,47, R.A. €. 0,47;

il tutto per una superficie complessiva di Ha 5:40:30 (mq 54.030)

**Confini:** strada "Fontecorata", part.lle 162, 17, 160, 18, 46, fosso Coccia, part.lla 50 e 21, salvi altri

**ditta catastale:**

- XXXXXXXXXXXXXXXX n. a Montegiorgio il 17/10/1947 (2/6 p.p.);
- XXXXXXXXXXXXXXXX n. a Montegiorgio il 02/02/1927 (2/6 p.p.);
- XXXXXXXXXXXXXXXX n. a Corridonia il 10/05/1981 (1/6 p.p.);
- XXXXXXXXXXXXXXXX n. a Corridonia il 07/11/1983 (1/6 p.p.).

## MANIFESTO D'ASTA

### LOTTO 1

**DIRITTI di PIENA PROPRIETA'** per la quota di 1000/1000,

spettanti alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXX, n. a Francavilla d'Ete il 12/11/1946, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Compendio immobiliare sito nel **Comune di FRANCAVILLA D'ETE** in via Alighieri, ed in particolare sono:

#### (A)

**Abitazione part. 120 sub 11**, dislocata al piano secondo di un fabbricato di tipo abitativo, su pianta rettangolare con tetto a capanna, di tre livelli fuori terra (P.T e P.I° e P.2). L'abitazione ha accesso da vano scala comune su corte comune, quattro affacci liberi, struttura portante in muratura di tipo tradizionale in mattoni pieni, solai in latero-cemento manto di copertura in laterizio, infissi prevalentemente in legno, impianti tecnologici risalenti all'epoca della costruzione, funzionanti, è dotata di piccolo locale al PS1 Destinato a C.T.

Il tutto per una superficie complessiva TOTALE di mq 152,80 circa

#### (B)

**Locali magazzino part. 120 sub 9**, dislocati al piano terra, primo e secondo di un fabbricato di tipo produttivo, su pianta pressoché rettangolare ed altri corpi di forma irregolare, con tetto a copertura piana, di tre livelli fuori terra (P.T. – 1 – 2) I locali ha

accesso dalla corte esclusiva, due affacci liberi, struttura portante in muratura e cemento armato, solai in latero-cemento, infissi prevalentemente in metallo, impianti tecnologici risalenti all'epoca della costruzione, funzionanti.

Il tutto per una superficie complessiva TOTALE di mq 239,70 circa

Gli immobili risultano accessibili dalla via Alighieri e sono attualmente occupati dalla famiglia dell'esecutato.

**(C)**

**Locali magazzino part. 120 sub 6**, dislocati al piano terra di un fabbricato di tipo abitativo, su pianta rettangolare con tetto a capanna, di tre livelli fuori terra (P.T e P.I° e P.2). I locali hanno accesso da vano scala comune su corte comune, un affaccio libero, struttura portante in muratura di tipo tradizionale in mattoni pieni, solai in latero-cemento manto di copertura in laterizio, infissi prevalentemente in legno, impianti tecnologici risalenti all'epoca della costruzione, funzionanti.

Il tutto per una superficie complessiva TOTALE di mq 98,30 circa

**(D)**

**Locali magazzino part. 120 sub 8**, dislocati al piano terra di un fabbricato di tipo produttivo, su pianta pressoché rettangolare con tetto a copertura piana praticabile, di un livello fuori terra P.T. Il locale ha accesso dalla corte comune, due affacci liberi, struttura portante in muratura e cemento armato, solai in latero-cemento, infissi prevalentemente in metallo, impianti tecnologici risalenti all'epoca della costruzione, funzionanti.

Il tutto per una superficie complessiva TOTALE di mq 158,30 circa

**(E)**

**Garage part. 120 sub 12**, dislocato al piano terra di un fabbricato di tipo abitativo, su pianta rettangolare con tetto a capanna, di tre livelli fuori terra (P.T e P.I° e P.2). Il garage ha accesso attraverso i confinanti sub 6 e sub 8, non ha affacci verso l'esterno, struttura portante in muratura di tipo tradizionale in mattoni pieni, solai in latero-cemento manto di copertura in laterizio, impianti tecnologici risalenti all'epoca della costruzione, funzionanti.

Il tutto per una superficie complessiva TOTALE di mq 19,30 circa

## DATI CATASTALI

### al Catasto Fabbricati:

- A: Foglio 6 part. 120 sub 11, P. S1 - T-2 cat. A/2 cl.3 vani 6,0 rc € 213,81 (abitazione)
- B: Foglio 6 part. 120 sub 9, P.S1 -T – 1 - 2 cat. C/2 cl 2 mq 146 rc € 294,07 (magazzino);
- C: Foglio 6 part. 120 sub 6, PT cat. C/2 cl 2 mq 80 rc € 161,13 (magazzino);
- D: Foglio 6 part. 120 sub 8, PT cat. C/2 cl 2 mq 128 rc € 257,82 (magazzino);
- E: Foglio 6 part. 120 sub 12, PT cat. C/6 cl 1 mq 15 rc € 7,36 (garage);

**parti comuni:** *le parti comuni sono identificate tramite disegno delle stesse sulla planimetria cui sono comuni (corte)*

- **Confini:** via Alighieri, part. 119, part.189, part. 123 e part. 187 salvi altri

**ditta catastale:** XXXXXXXXXXXXXXX, n. a Francavilla d'Ete il 12/11/1946 (1/1 p.p) C.F. XXXXXXXXXXXXXXX.

### **PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.1**

I diritti della piena proprietà dell'immobile, per la quota di 1000/1000, spettanti a XXXXXXXXXXXXXXX, n. a Francavilla d'Ete il 12/11/1946 (1/1 p.p) – C.F. C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d'asta al prezzo di € (278.469,00 – 4.500,00 – 4.00,00) = € 269.969/00

**€ 269.969/00 ( duecentosessantanovemilanevecentosessantanove/00)**

## LOTTO N. 2

**DIRITTI di PIENA PROPRIETA'** per la quota di 1000/1000,

spettanti alla ditta XXXXXXXXXXXXXXX, n. a Francavilla d'Ete il 12/11/1946, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX.

Appezamento di terreno sito nel **Comune di MONTEGIORGIO** in zona contrada Fusa, zona urbanistica TA (tessuto agricolo), consistenti in:

n. 8 particelle di terreno agricolo, giacitura collinare, attraversato dal fosso della Fusa che divide in due corpi il fondo. La destinazione urbanistica e di tipo agricolo, inedificabile ed interessato da vincoli di natura ambientale e geologica. Stato di conservazione e manutenzione pessimo, praticamente in abbandono. Accessibile dalla strada prov.le che collega Francavilla d'Ete con Montegiorgio ed attraverso strade vicinali in pessime condizioni. Allo stato attuale sono incolti.

## DATI CATASTALI

### al Catasto Terreni:

- Foglio 1, part.lla 16, semin arbor cl 3 Ha 0.13.40, R.D. €. 5,54, R.A. €. 7,61;
- Foglio 1, part.lla 17, pascolo cl U Ha 0.02.90, R.D. €. 0,21, R.A. €. 0,15;
- Foglio 1, part.lla 26, semin arbor cl 5 Ha 0.30.20, R.D. €. 9,36, R.A. €. 14,04;
- Foglio 1, part.lla 27, semin arbor cl 5 Ha 0.25.20, R.D. €. 7,81, R.A. €. 11,81;
- Foglio 1, part.lla 28, semin arbor cl 5 Ha 0.23.50, R.D. €. 7,28, R.A. €. 10,92;
- Foglio 1, part.lla 99, semin arbor cl 5 Ha 0.27.20, R.D. €. 8,43, R.A. €. 12,64;
- Foglio 1, part.lla 127-AA, seminativo cl 4 Ha 0.10.00, R.D. €. 3,62, R.A. €. 5,16
- Foglio 1, part.lla 127-AB, semin arbor cl 4 Ha 0.02.20, R.D. €. 0,80, R.A. €. 1,14
- Foglio 1, part.lla 130, bosco misto cl U Ha 0.04.80, R.D. €. 0,62, R.A. €. 0,07;
- il tutto per una superficie complessiva di Ha 1:39:40 (mq 13.940);
- **Confini:** part.lla 15, 126, 18, 116, fosso della Fusa, part.lla 25, 143, 153, 155, 154 e 131, salvi altri

**ditta catastale:** Marzetti Roberto, n. a Francavilla d'Ete il 12/11/1946 (1/1 p.p) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

### PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.2

I diritti della piena proprietà dell'immobile, per la quota di 1000/1000, spettanti a XXXXXXXX XXXXXXXX, n. a Francavilla d'Ete il 12/11/1946 (1/1 p.p.) – C.F. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d'asta al prezzo di € 13.449,00

**€ 13.449/00 (tredicimilaquattrocentoquarantanove/00)**

### LOTTO N. 3

**DIRITTI di PIENA PROPRIETA'** per la quota di 2/6,

spettanti alla ditta XXXXXXXXXXXX, n. a Montegiorgio il 17/10/1947, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Compendio immobiliare sito nel **Comune di MONTEGIORGIO** in C/da Montese ed in particolare sono:

**(A)**

**Garage - Magazzino part. 40 sub 2**, dislocato al piano terra, ha struttura in mattoni, solaio interpiano in latero-cemento, quello di copertura in legno e laterizio. Sono ricompresi corpi esterni destinati a forno e riparo per pozzo. Si accede all'edificio da

corte comune sulla quale vi sono diritti di passaggio apparenti a favore dei fabbricati limitrofi di prop. della stessa ditta e di altre ditte confinanti. Attualmente il fabbricato è occupato dalla ditta intestataria.

Il tutto per una superficie complessiva TOTALE di mq 50,80 circa

**(B)**

**Magazzino part. 40 sub 3**, dislocato al piano seminterrato, ha struttura in parte mattoni, solaio interpiano in latero-cemento. Corpo in aderenza in metallo con pareti e copertura con lamiera ondulata. Si accede all'edificio da corte comune sulla quale vi sono diritti di passaggio apparenti a favore dei fabbricati limitrofi di prop. della stessa ditta e di altre ditte confinanti. Attualmente il fabbricato è occupato dalla ditta intestataria.

Il tutto per una superficie complessiva TOTALE di mq 102,70 circa

**(C)**

**Abitazione part. 44 sub 2**, (inagibile) ai piani terra e primo di vecchio fabbricato di origini rurali. Il fabbricato abitativo consta di struttura in mattone pieno di remota costruzione solai in legno e laterizio, copertura con tetto a falde in legno e laterizio, infissi in legno, impianti al minimo sindacale, oggetto di ordinanza di inagibilità a seguito del sisma 2016. Attualmente, l'abitazione è libera.

Il tutto per una superficie complessiva TOTALE di mq 243,00 circa

**(D)**

**Garage** esterno, ed ad un unico piano, struttura precaria con pali in cemento, tamponatura e pareti in lamiera ondulata, è interessato da ordinanza di inagibilità a seguito del sisma 2016. La struttura dispone di ampia corte esclusiva sulla quale vi sono diritti di passaggio apparenti a favore dei fabbricati limitrofi di prop. della stessa ditta e di altre ditte confinanti. Attualmente è libero.

Il tutto per una superficie complessiva TOTALE di mq 75,50 circa

Gli immobili sono accessibili sia dalla strada "Fontecorata".

**DATI CATASTALI**

- A - Foglio 8 part. 44 sub 2, P. T 1 – 2 cat. A/3 cl 3 vani 6,5 rc € 127,56 (abitazione);
- B - Foglio 8 part. 40 sub 2, P. T cat. C/2 cl 2 mq 41 rc € 52,94 (magazzino);
- C - Foglio 8 part. 40 sub 3, P.S1 - T cat. C/2 cl 2 mq 88 rc € 181,79 (magazzino);
- **parti comuni:** *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Foglio 8 part. 40 sub 1 PT "b.c.n.c. a*

*tutti i subb.” (corte);*

- D - Foglio 8 part. 179, P. T cat. C/6 cl 2 mq 74 rc € 95,54 (garage);

- **Confini:** part. 37, 38, e 179, 170, stessa proprietà, strada “Fontecorata”, salvi altri

**ditta catastale:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. a Montegiorgio il 17/10/1947 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (2/6 p.p.);

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. a Montegiorgio il 02/02/1927 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (2/6 p.p.);

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. a Corridonia il 10/05/1981 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (1/6 p.p.);

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. a Corridonia il 07/11/1983 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (1/6 p.p.).

### **PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA LOTTO N.3**

I diritti della piena proprietà dell’immobile, per la quota di 2/6, spettanti alla sig.ra XXXXXX  
XXXXXXXX n. a Montegiorgio il 17/10/1947 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, il lotto è da porre a base d’asta al  
prezzo di € (33.240,00 + 60.750,00 + 15.100,00 – 2.500,00 – 450,00) = € 109.090,00 x 2/6= €.  
35.380,00

**€ 35.380,00/00 (trentacinquemilatrecentottanta/00)**

### **LOTTO N. 4**

**DIRITTI di PIENA PROPRIETA’** per la quota di 2/6,

spettanti alla ditta xxxxxxxxxxx, n. a Montegiorgio il 17/10/1947, C.F.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Compendio immobiliare sito nel **Comune di MONTEGIORGIO** in C/da Montese ed in  
particolare sono:

**(A)**

**Abitazione** ai piani S1, terra, primo e secondo (sottotetto), di recente costruzione (anni  
70-80). Il fabbricato abitativo consta di struttura in mattone pieno solai interpiano in  
latero cemento, copertura a falde con solai inclinati in latero cemento, manto di  
copertura in tegole. Si accede alla abitazione da loggiato affacciato sulla corte esterna. Al  
p. S1 vi è la C.T., al piano terra locali abitativi così come al piano primo. Sui lati ovest, sud  
ed est vi sono balconi al livello del piano primo. L’edificio è di buona fattura con rifiniture  
dell’epoca della costruzione. Porte di accesso, porte interne, finestre e persiane in legno  
ben conservate. Rifiniture interne con pavimenti in ceramica e granito. Impianti  
tecnologici risalenti alla costruzione, perfettamente funzionanti. Attualmente, l’abitazione  
è occupata dalla sig.ra Santoni Graziella.

Il tutto per una superficie complessiva TOTALE di mq 30,50 al pS1, mq 125,00 al piano terra, mq 161,40 al piano primo e mq 161,40 al piano secondo (sottotetto) Sup. lorda complessiva mq. 478,30 circa.

**(B)**

**Garage** al piano terra, porzione del fabbricato principale ad uso abitativo. Ha struttura in mattone pieno solai interpiano in latero cemento. Si accede al garage dalla corte comune. Il locale è dotato di impianti al minimo sindacale, porta di accesso e finestra in metallo, pavimentazione in ceramica. Attualmente il garage è occupato dalla sig.ra Santoni Graziella.

Il tutto per una superficie complessiva TOTALE di mq 30,40 circa

Gli immobili sono accessibili dalla strada "Fontecorata" attraversando la particella 179 sia a sud che ad est, di prop. della stessa ditta proprietaria.

**DATI CATASTALI**

- A - Foglio 8 part. 170 sub 2, P. S1 T 1 – 2 cat. A/2 cl 5 vani 13,0 rc € 671,39 (abitazione);
- B - Foglio 8 part. 170 sub 3, P. T cat. C/6 cl 5 mq 30 rc € 46,48 (garage);
- **parti comuni:** *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Foglio 8 part. 170 sub 1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)*
- **Confini:** via Alighieri, part. 119, part.189, part. 123 e part. 187 salvi altri

**ditta catastale:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxx n. a Montegiorgio il 17/10/1947 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx (2/6 p.p.);
- xxxxxxxxxxxxxxxxxx n. a Montegiorgio il 02/02/1927 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx (2/6 p.p.);
- xxxxxxxxxxxxxxxxxx n. a Corridonia il 10/05/1981 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx (1/6 p.p.);
- xxxxxxxxxxxxxxxxxx n. a Corridonia il 07/11/1983 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx (1/6 p.p.).

**PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.4**

I diritti della piena proprietà dell'immobile, per la quota di 2/6, spettanti alla sig.ra XXXXX  
XXXXXXXXXXXX n. a Montegiorgio il 17/10/1947 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, il lotto è da porre a base d'asta al  
prezzo di € 249.420,00 x 2/6= € 83.140,00

**€ 83.1400/00 (ottantatremilacentoquaranta/00)**

**LOTTO N. 5**

**DIRITTI di PIENA PROPRIETA'** per la quota di 2/6,

spettanti alla ditta XXXXXXXXXXXX, n. a Montegiorgio il 17/10/1947, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Appezamento di terreno sito nel **Comune di MONTEGIORGIO** in zona contrada Fontecorata, zona urbanistica TA (tessuto agricolo), consistenti in:

n. 4 particelle di terreno agricolo, giacitura collinare, attraversato dal fosso della Coccia che divide in due corpi il fondo. La destinazione urbanistica e di tipo agricolo, inedificabile ed interessato da vincoli di natura ambientale e geologica. Stato di conservazione e manutenzione pessimo, praticamente in abbandono. Accessibile dalla strada prov.le che collega Montegiorgio con Massa Fermana ed attraverso strade vicinali in pessime condizioni. Allo stato attuale porzione del fondo è condotto in locazione in forza di contratto in data 15/04/2015 ed avrà scadenza il 10/11/2029

#### **DATI CATASTALI**

al **Catasto Terreni:**

- Foglio 15 part.IIa 19 Ha 2.97.80 Semin cl 3 R.D. €. 123,04, R.A. €. 169,18
- Foglio 15 part.IIa 20 A, Ha 0.15.60 Incolt Prod cl u R.D. €. 0,08, R.A. €. 0,08;
- Foglio 15 part.IIa 20 B, Ha 0.71.90 Seminativo cl 5 R.D. €. 22,28, R.A. €. 33,42;
- Foglio 15 part.IIa 49, Ha 0.90.20 Incolt Prod cl u R.D. €. 0,47, R.A. €. 0,47;

il tutto per una superficie complessiva di Ha 5:40:30 (mq 54.030)

**ditta catastale:**

- XXXXXXXXXXXXX n. a Montegiorgio il 17/10/1947 (2/6 p.p.);
- XXXXXXXXXXXXX n. a Montegiorgio il 02/02/1927 (2/6 p.p.);
- XXXXXXXXXXXXX n. a Corridonia il 10/05/1981 (1/6 p.p.);
- XXXXXXXXXXXXX n. a Corridonia il 07/11/1983 (1/6 p.p.).

**Confini:** strada "Fontecorata", part.IIe 162, 17, 160, 18, 46, 52, 50 e 21.

#### **PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N. 5**

I diritti della piena proprietà dell'immobile, per la quota di 2/6, spettanti alla sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXXXXX n. a Montegiorgio il 17/10/1947 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, il lotto è da porre a base d'asta al prezzo di € 46.095,00 x 2/6= €. 15.365,00

**€ 15.365/00 (quindicimilatrecentosessantacinque/00)**

## **STATO DI POSSESSO degli IMMOBILI**

### **IMMOBILI siti nel COMUNE di FRANCAVILLA D'ETE**

Occupati dalla ditta esegutata

### **IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGIORGIO**

- Terreno c/da Fusa, libero
- Fabbricati in Montegiorgio, occupati dai cointestatari ditta esegutata
- Terreno c/da Fontecorata, occupato in parte con contratto di locazione ed in parte libero.

### **ACCERTAMENTO PROCEDURE ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'**

Allo stato attuale, non risulta alcuna procedura di espropriazione per pubblica utilità

### **CONCLUSIONI**

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante gli allegati che seguono ALLEGATI:

- All. n.1 Visure catastali per soggetto
- All. n.2 Visure ipotecarie - Ispezioni CCRRII Fermo
- All. n.3 Relazione Ipo catastale-storico ventennale
- All. n.4 Elaborati grafici catastali (mappe, elaborati planimetrici, planimetrie)
- All. n.6/A Pratiche Edilizie comune di Francavilla d'Ete
- All. n.6/B Pratiche Edilizie comune di Montegiorgio
- All. n.7/A-DOC fotografica – LOTTO N. 1 - BENI in Francavilla d'Ete
- All. n.7/B-DOC fotografica – LOTTO N. 2 - BENI in Montegiorgio
- All. n.7/C-DOC fotografica - LOTTO N. 3 - BENI in Montegiorgio
- All. n.7/D-DOC fotografica - LOTTO N. 4 - BENI in Montegiorgio
- All. n.7/D-DOC fotografica - LOTTO N. 4 - BENI in Montegiorgio
- All. n.8 CDU Comune (domanda)

Civitanova Marche li 30.01.2024