

R.G.N.R 60/2020 Es. Imm.



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Allegato 5 Perizia Protezione dati

PERIZIA DI STIMA GIUDIZIARIA

Giudice Esecutivo DOTT.SSA MILENA PALMISANO

Procedura promossa da XXXXXXXXXX

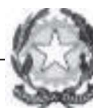
Contro ***** *****

CTU ING. FRANCESCO MARIA SEBASTIANI

CUSTODE MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

Porto San Giorgio, 20 Novembre 2023



**PREMESSA****PREMESSA**

In data 14 Aprile 2023 il sottoscritto ing. Francesco Maria Sebastiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al numero A267, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.190, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Milena Palmisano, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 60/2020. In data 17 Aprile 2'23, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa 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 si estenda per un periodo ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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 la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

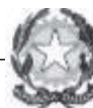
La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento, l'atto di pignoramento è stato trasmesso a ciascun soggetto che risulti proprietario;

4. Se la certificazione (con certificazione notarile sostitutiva) per ciascuno degli immobili pignorati, 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;

5. 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);

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



a. 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 (vedasi allegato 1);

6. Se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato 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 creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile e pertanto la CTU verificava l'esistenza o meno dello stato di coniugo dell'esecutato, per ciò che è stato possibile reperire:

***** nata il **** a ***** è deceduta il *****

COMPROPRIETARI IMMOBILI

***** C.F. ***** nato il *****a ***** residente in c***** nel Comune di *****risulta di stato libero.

***** C.F: ***** nato il ***** a ***** coniugato *****

***** ***** risulta in stato libero.

Vedasi l'allegato 2.

7. 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;

***** coniugato con ***** , residente in ***** pertanto non essendoci ulteriori annotazioni nel certificato, si desume in comunione di beni.

Vedasi allegato 2.





8. 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.;

La CTU ha verificato che il pignoramento è stato notificato ai suddetti interessati.

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;

La CTU visto l'oggetto di stima costituito valutabile in quattro (4) lotti così costituiti, trattasi di:

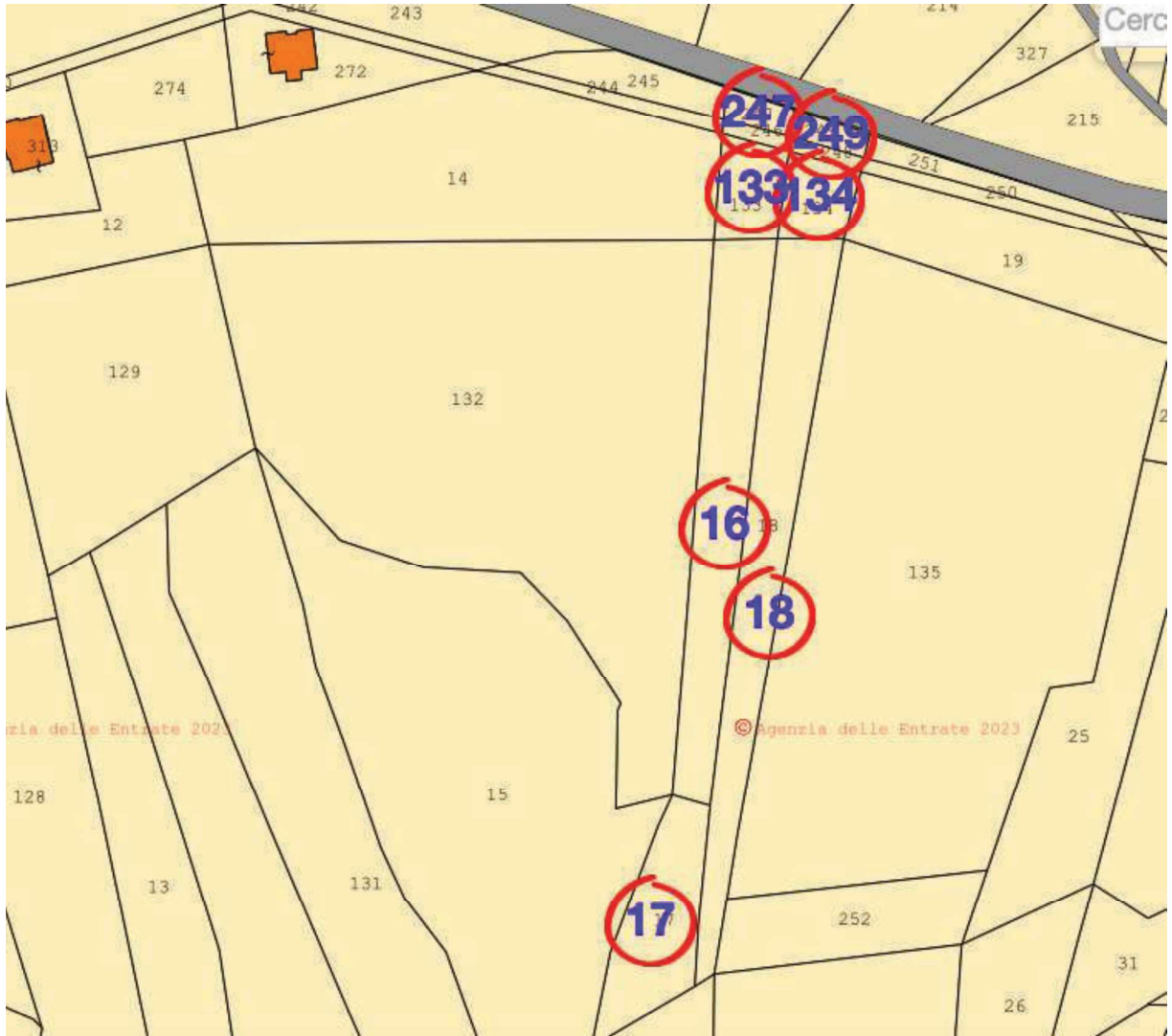
1. Terreni – Lotto1

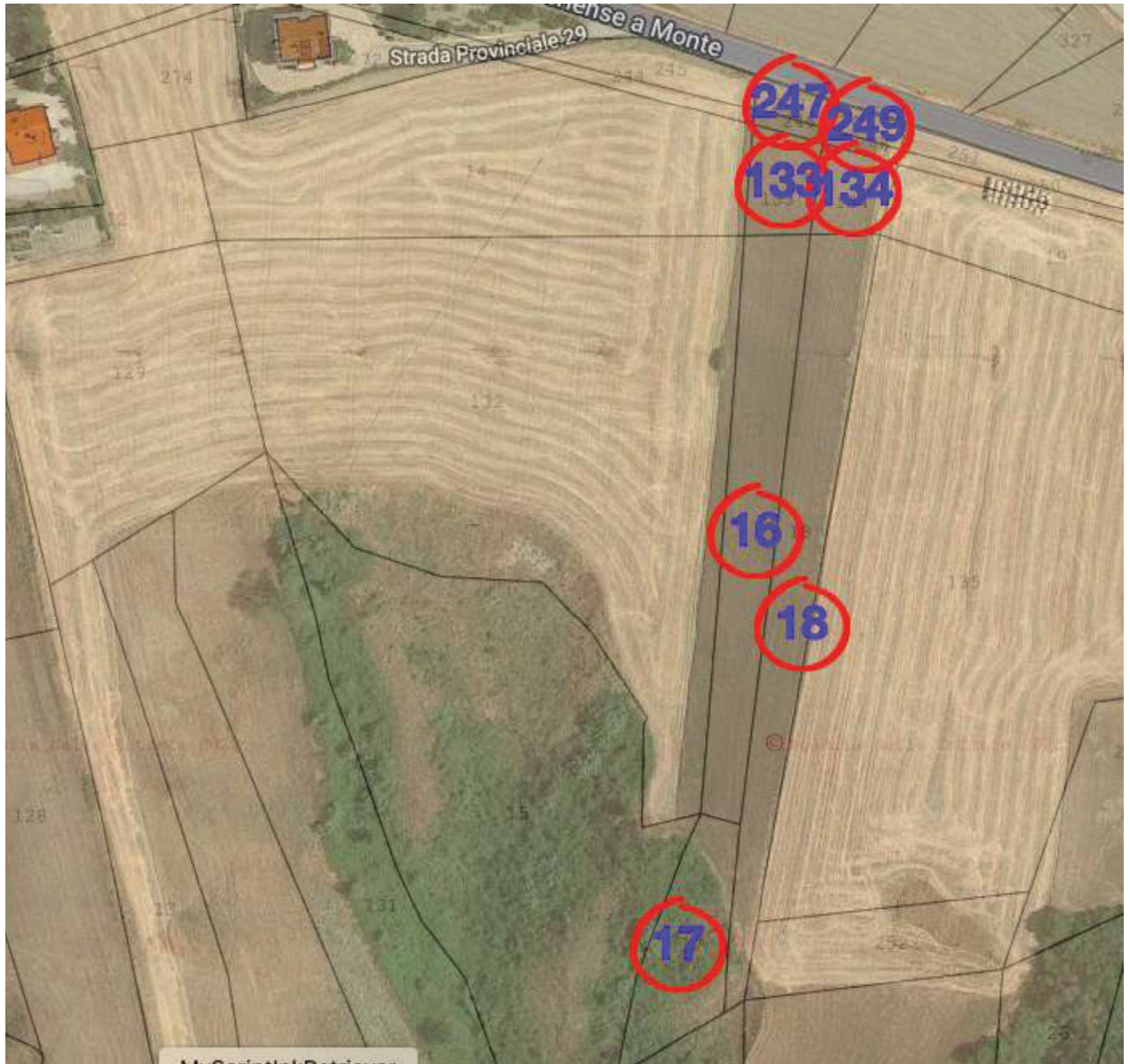
Trattasi di diverse porzioni di terreno catastalmente censite al foglio 13 p.lle 133,134,16,17,18,247,249 siti in località agricola del Comune di Falerone lungo la strada provinciale.

Tutte le particelle di cui al foglio 13 sono collegate e consistono in una lingua di terreno coltivato che si sviluppa lungo il crinale della collina, dalla strada sino al fosso.





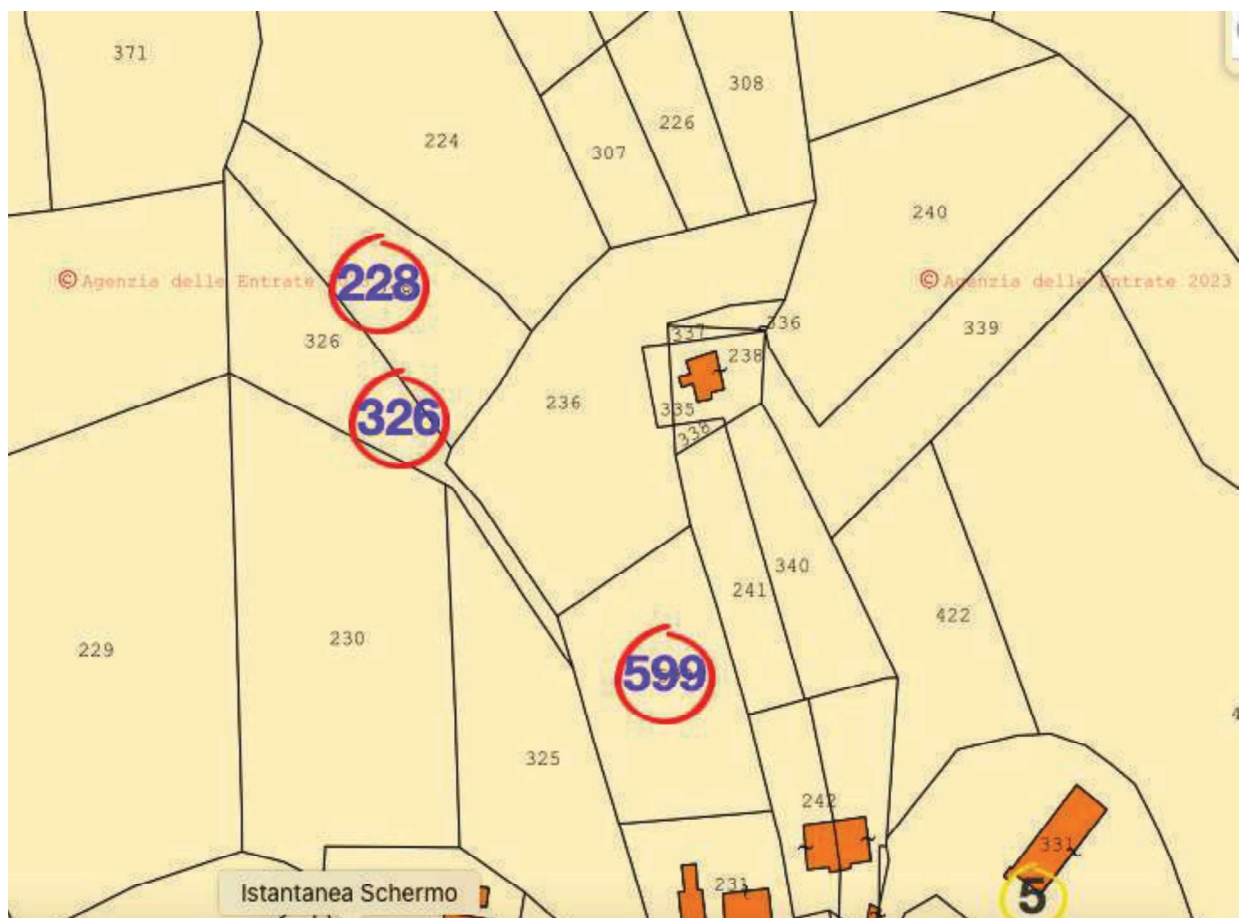


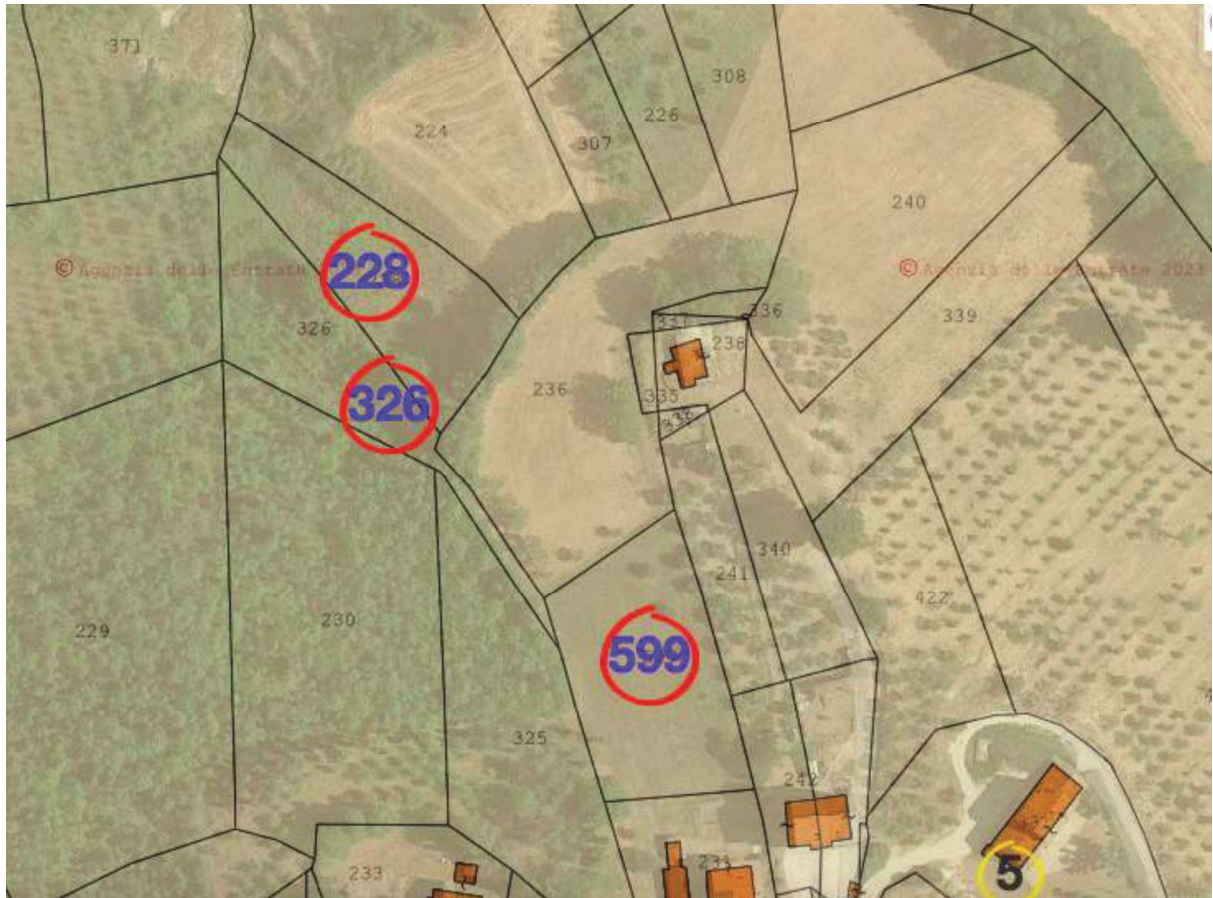




2. Terreni – Lotto2

Trattasi di diverse porzioni di terreno catastalmente censite al foglio 5 n. 228,326,599 consistono in un lembo di terreno retrostante l'abitazione di proprietà dell'esecutato (non oggetto di esecuzione) mantenuto dal medesimo e ove insistono alcune piante di ulivo.





3. Fabbricato AUTORIMESSA- Lotto 3

Trattasi di locale ad uso deposito con piccolo soppalco, utilizzato come autorimessa censito catastalmente al foglio 5 n.323.

Al locale si accede da ampio portone, collegato tramite scala interna, alla sottostante officina individuate alla p.lla 347.





Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 13/11/2023 - n. T126133 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

MODULARIO F. rog. n. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

MOD. BN (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PALERONE via degli Anelli civ.

LABORATORIO
h = 400
PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA Di 1:100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal Dot. Ing. Sandro Labozzi
Misto cognome

ORDINE DEGLI INGEGNERI
iscritto all'albo degli Ingegneri FRANCESCO MARIA ARUBAPEC
della provincia di AScoli Piceno
data 8/11/1991 Firma [Signature]
DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

RISERVATO ALL'UFFICIO
4954
31 DIC. 1991

libro 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2023 - Comune di PALERONE(D477) - < Foglio 5 - Particella 323 - Subaltemo 2 >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 13/11/2023 - n. T126133 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





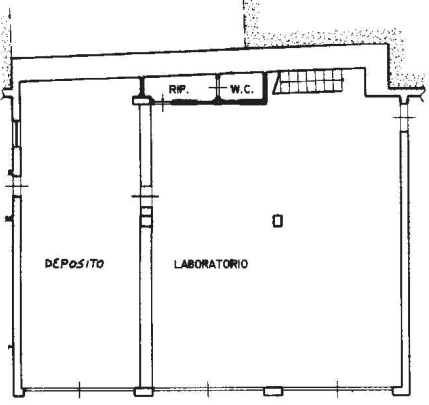

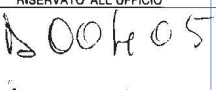
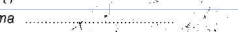
4. Fabbricato OFFICINA – Lotto 4

Quest'ultima si compone di un ufficio, un magazzino ed un ampio locale ad uso dotati ognuno di accesso diretto all'esterno internamente. L'officina è munita di un piccolo soppalco ad uso deposito.





Data presentazione: 09/03/2000 - Data: 13/11/2023 - n. T126134 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

MODULARIO a r.r. n. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)
		LIRE 200	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>FALERONE</u> via <u>DEGLI ANGELI</u>			civ. <u>SNC</u>
 <p>PIANO TERRA H= 4,50 MT.</p>			
			<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> <small>Ultima planimetria in atti</small>		Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> <u>RASTELLI COSTANTINO</u>	
Data presentazione <u>13/11/2023</u> Totali schede <u>5</u> - Formato di acquisizione: <u>A4(210x297)</u> n. <u>347</u> sub <u>1</u>		Chiuso al <u>13/11/2023</u> - Richiedente <u>SBSFNC73D02G920K</u> della provincia di <u>ANCONA</u> Foglio <u>5</u> Particella <u>347</u> Subaltemo <u>1</u> CONTRADA <u>DEGLI ANGELI</u> n. <u>SNC</u> Piano <u>T</u>	
		RISERVATO ALL'UFFICIO 	
		data <u>29-02-2000</u> Firma 	

Firmato Da: SEBASTIANI FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11371bc2a5c53795a978a64ac9e10ed





Data presentazione: 09/03/2000 - Data: 13/11/2023 - n. T126135 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

MODULARIO a ff. n. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (GEU)
		LIRE 200	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>FALERONE</u> via <u>DEGLI ANGELI</u> civ. <u>SNC</u>			
<div style="text-align: center;"> <p>PIANO TERRA H= 4.50 MT.</p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>ORIENTAMENTO </p> <p>SCALA DI 1:200</p> </div>			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> <small>Ultima planimetria in atti</small>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> <u>RASTELLI COSTANTINO</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO <u>Bochos</u>
Data presentazione catastale: 13/11/2023 Totale schede: <u>2</u> - Formato di acquisizione: <u>AR</u> n. <u>347</u> sub. <u>2</u>	data <u>29-07-2000</u> Firma <u>[Signature]</u>		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2023 - Comune di FALERONE(D477) - < Foglio 5 - Particella 347 - Subalterno 2 >
CONTRADA DEGLI ANGELI n. SNC Piano T

Nome - Istituto Progettista e Data del 2000 - PV

Firmato Da: SEBASTIANI FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11371bc2a5c53795a978a64ac9e10ed



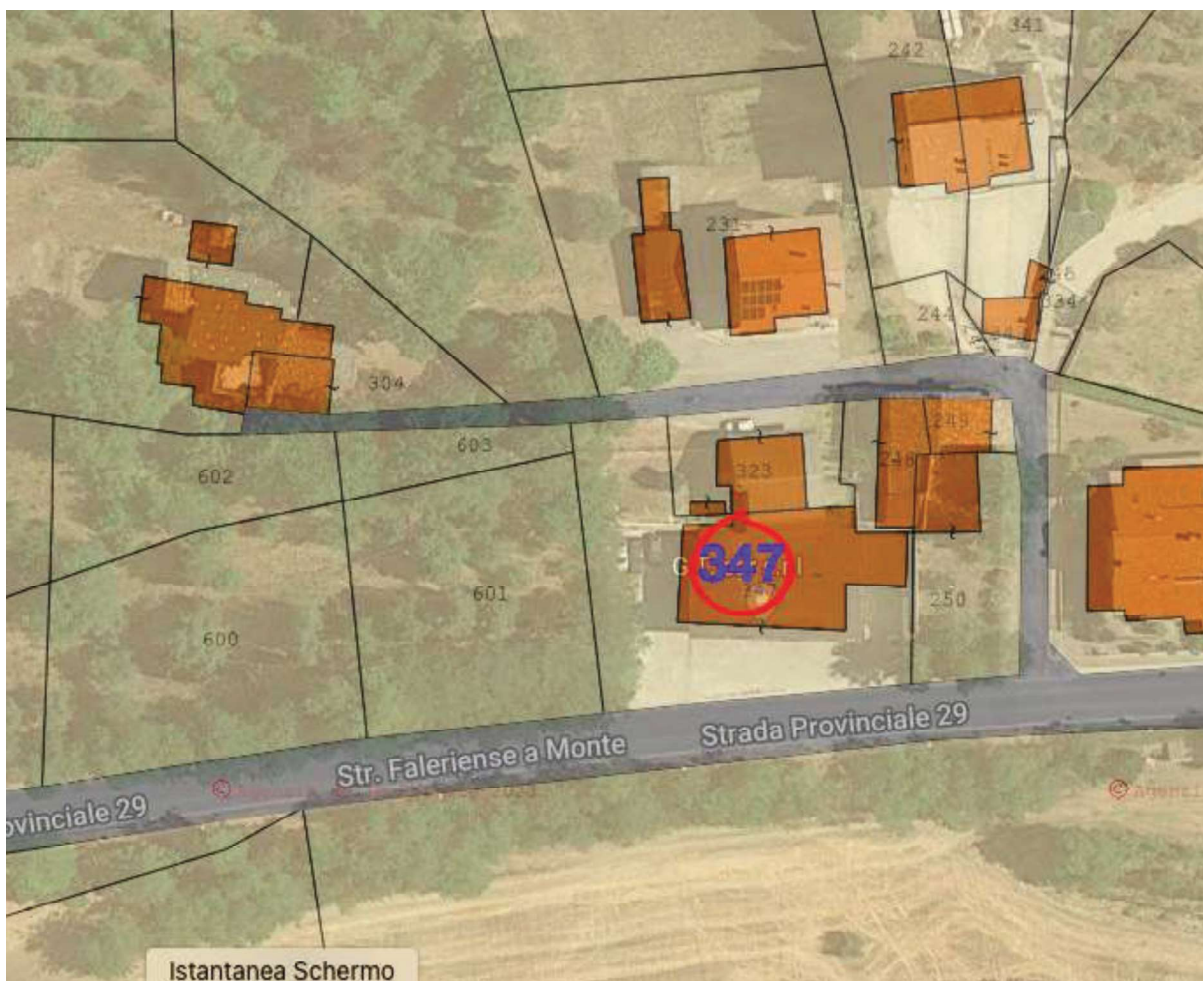
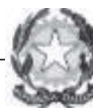


Data presentazione: 09/03/2000 - Data: 13/11/2023 - n. T126136 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

MODULARIO a.r.f. n. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>FALERONE</u> via <u>DEGLI ANGELI</u> civ. <u>SNC</u>			
Base: ultima planimetria in atti	Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Data presentazione <u>13/11/2023</u> Totale schede <u>5</u> - Formato di acquisizione <u>A4(210x297)</u> n. <u>347</u> sub. <u>3</u>	Compilata dal <u>GEOMETRA RASTELLI COSTANTINO</u> Richiedente <u>SBSFNC73D02G920K</u> della provincia di <u>FA</u> n. <u>339</u> data <u>27-02-2000</u> Firma	RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2023 - Comune di FALERONE(D477) - < Foglio 5 - Particella 347 - Subalterno 3 >
CONTRADA DEGLI ANGELI n. SNC Piano T





Si specifica altresì che le attuali particelle catastali al Catasto Fabbricati, Comune di Falerone n. 323 e 347 del foglio 5, erano originariamente la particella 323 del medesimo foglio.

2.Sommatoria 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;





1. Terreni Lotto 1

Trattasi di diverse porzioni di terreno catastalmente censite in parte al foglio 13 p.lle 133,134,16,17,18,247,249 ed in parte al foglio 5 particelle 228,326,599 siti in località agricola del Comune di Falerone lungo la strada provinciale.

Tutte le particelle di cui al foglio 13 sono collegate e consistono in una lingua di terreno coltivato che si sviluppa lungo il crinale della collina, dalla strada sino al fosso.

2. Terreni Lotto 2

Le porzioni individuate al foglio 5 n. 228,326,599 sono dislocate rispetto alle precedenti e consistono in un lembo di terreno retrostante l'abitazione di proprietà dell'esecutato (non oggetto di esecuzione) mantenuto dal medesimo e ove insistono alcune piante di ulivo.

3. Fabbricati – Lotto 3

Trattasi di locale ad uso deposito con piccolo soppalco, utilizzato come autorimessa censito catastalmente al foglio 5 n.323.

Edificio costruito da oltre 5 anni.

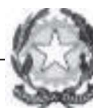
4. Fabbricati – Lotto 4

Quest'ultima si compone di un ufficio, un magazzino ed un ampio locale ad uso dotati ognuno di accesso diretto all'esterno internamente. L'officina è munita di un piccolo soppalco ad uso deposito.

Edificio costruito da oltre 5 anni.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I terreni sono utilizzati dall'esecutato e dai suoi familiari che li coltivano per uso personale.



Il locale deposito è attualmente libero da persone. All'interno, residuano beni mobili di proprietà degli esecutati.

L'officina individuata alla particella 347 è occupata dalla ditta dell'esecutato [REDACTED]

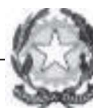
3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;

Gli immobili risultano essere stati costruiti dopo il 1967.

Vedasi l'allegato n.3 in cui sono presenti le pratiche edilizie relative alla proprietà oggetto della presente perizia.

4. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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, verificarsi, 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;





Le pratiche edilizia (Allegato 3) relative all'unità immobiliare oggetto di stina risultano essere:

Si allega la relativa documentazione come di seguito organizzata:

- Licenza n.230/1975 e Variante
- Agibilità rif. Concessione n.20/98
- Concessione n.11/1985
- Concessione E. n.20/1998
- Concessione E. n.31/1999 V.te e Agibilità
- DIA recinzione

La concessione edilizia n.31 del 1999 per la particella 347 nella realtà risulta essere difforme, si prevede l'importo di 4.500€ tra spese tecniche e oneri per sanatoria e diritti di segreteria.

La licenza n.230 del 1975 per la 323 nella realtà è difforme, si prevede l'importo di 3.500€ tra spese tecniche e oneri per sanatoria e diritti di segreteria, annotazioni che verranno inserite nel paragrafo 9.

Si specifica altresì che le attuali particelle catastali al Catasto Fabbricati, Comune di Falerone n. 323 e 347 del foglio 5, erano originariamente la particella 323 del medesimo foglio.

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

Considerando la tipologia dei lotti, è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica per le seguenti particelle:



Comune di Falerone		Foglio	particelle
catasto terreni			
lotto 1	n.1	13	133
	n.2	13	134
	n.3	13	16
	n.4	13	17
	n.5	13	18
	n.6	13	247
	n.7	13	249
lotto 2	n.8	5	228
	n.9	5	326
	n.10	5	599

Trattasi di zona E, area agricola.

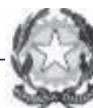
Vedasi allegato n. 6

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; provveda, 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 ostantive.

La CTU riscontra congruità tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 1) tranne per le seguenti pratiche:

La concessione edilizia n.31 del 1999 per la particella 347 nella realtà risulta essere difforme, si prevede l'importo di 4.500€ tra spese tecniche e oneri per sanatoria e diritti di segreteria.





La licenza n.230 del 1975 per la 323 nella realtà è difforme, si prevede l'importo di 3.500€ tra spese tecniche e oneri per sanatoria e diritti di segreteria, annotazioni che verranno inserite nel paragrafo 9.

DATI

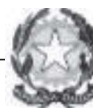
Pignoramento dei seguenti beni a *****

-quota pari a $\frac{1}{4}$ di proprietà :

- terreno sito nel Comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 133, natura terreno, consistenza 5 are 50 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 134, natura terreno, consistenza 4 are 60 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 16, natura terreno, consistenza 23 are 60 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 17, natura terreno, consistenza 11 are 90 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 18, natura terreno, consistenza 26 are 10 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 247, natura terreno, consistenza 1 are 60 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 249, natura terreno, consistenza 1 are 50 centiare.

-quota pari a $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto





- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 5, particella 228, natura terreno, consistenza 23 are 50 centiare;
 - terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 5, particella 326, natura terreno, consistenza 20 are 70 centiare;
- quota pari a $\frac{1}{4}$ del diritto di usufrutto
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 5, particella 599, natura terreno, consistenza 26 are 80 centiare;
- quota pari a $\frac{1}{4}$ di proprietà
- immobile sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto fabbricati di quel comune al foglio 5, particella 323, subalterno 2, natura C3- Laboratori arti e mestieri, consistenza 87 mq, c.da indirizzo delgi Angeli snc, piano terra;
 - immobile sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto fabbricati di quel comune al foglio 5, particella 323, subalterno 5, natura EU- Ente Urbano indirizzo c.da degli Angeli snc, piano terra;
- quota pari a $\frac{1}{1}$ di proprietà
- immobile sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto fabbricati di quel comune al foglio 5, particella 347, subalterno 1, natura C3- Laboratori per arti e mestieri, consistenza 169 mq, indirizzo c.da degli Angeli snc, piano terra;
 - immobile sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto fabbricati di quel comune al foglio 5, particella 347, subalterno 2, natura C1 negozi e botteghe, consistenza 49 mq, indirizzo c.da degli Angeli snc, piano terra;
 - immobile sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto fabbricati di quel comune al foglio 5, particella 347, subalterno 3, natura C6- stalle scuderie, consistenza 33 mq, indirizzo c.da degli Angeli snc, piano terra.

Pignoramento dei seguenti beni a *****:





-quota pari a 3/4 di proprietà :

- terreno sito nel Comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 133, natura terreno, consistenza 5 are 50 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 134, natura terreno, consistenza 4 are 60 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 16, natura terreno, consistenza 23 are 60 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 17, natura terreno, consistenza 11 are 90 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 18, natura terreno, consistenza 26 are 10 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 247, natura terreno, consistenza 1 are 60 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 13, particella 249, natura terreno, consistenza 1 are 50 centiare.

-quota pari a 1/2 del diritto di usufrutto

- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 5, particella 228, natura terreno, consistenza 23 are 50 centiare;
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 5, particella 326, natura terreno, consistenza 20 are 70 centiare;





-quota pari a $\frac{3}{4}$ del diritto di usufrutto

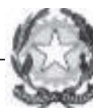
- terreno sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto terreni di quel comune al foglio 5, particella 599, natura terreno, consistenza 26 are 80 centiare;

-quota pari a $\frac{3}{4}$ di proprietà

- immobile sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto fabbricati di quel comune al foglio 5, particella 323, subalterno 2, natura C3- Laboratori arti e mestieri, consistenza 87 mq, c.da indirizzo delgi Angeli snc, piano terra;
- immobile sito nel comune di Falerone, contraddistinto al catasto fabbricati di quel comune al foglio 5, particella 323, subalterno 5, natura EU- Ente Urbano indirizzo c.da degli Angeli snc, piano terra;

Alla data del 4 agosto 202 gli immobili in oggetto risultavano descritti in catasto comse segue:

- 1) Appezzamento di terreno a Falerone della superficie di metri quadrati 7480 (settemilaquattrocentottanta) descritto in catasto terreni di detto comune al foglio 13 con le particelle 16,,17,18,133,134,247 e 249, R.D. Euro 25,30 R.A. Euro 34,20;
- 2) Appezzamento di terreno a Falerone della superficie di metri quadrati 4420 (quattromilaquattrocentoventi) descritto in catasto terreni di detto Comune al foglio 5 con le particelle 228 e 326 R.D. Euro 15,98, R.A. Euro 22,83;
- 3) Appezzamento di terreno a Falerone della spuerfice di metri quadrati 2680 (duemilaseicentottanta) descritto in catasto terreni di detto comune al foglio 5 particella 599 RD Euro 9,69 R.A. Euro 13,84;
- 4) Porzioni di fabbricato a Falerone in contrada degli Angeli costituite da un laboratorio al piano terra e da area urbana al piano terra descritto in catasto fabbricati di detto comune al folgio 5 con le particelle:
 - 323 sub.2 cat. C/3 classe 2, metri quadrati 87 (ottantasette) superficie catastale totale metri quadrati 97 (novantasette)rendita Euro 188,71 contrada Angeli p.T.



- 323 sub. 5 area urbana contrada Angeli , p.T.;
- 5) Porzioni di fabbricato a Falerone in contrada degli Angeli costituite da un laboratorio da un negozio e da un garage tutte al piano terra, descritte in catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 con le particelle:
- 347 sub.1 cat. C/3 classe 1 metri quadrati 169 (centosessantanove), superficie catastale totale metri quadrati 196 (centonovantasei) rendita Euro 314,21 contrada degli Angeli snc, p.T.;
 - 347 sub.2 cat. C/1 classe 2 metri quadrati 49 (quarantanove) superficie catastale totale metri quadrati 46 (quarantasei) rendita Euro 706,05 contrada degli Angeli snc, p.T.;
 - 437 sub. 3, cat. C/6 classe 1 metri quadrati 33 (trentatre) superficie catastale totale metri quadrati 40 (quaranta) rendita Euro 40,90 contrada degli Angeli snc, p.T come da visure allegate.

Che alla data del 4 agosto 2020 sui diritti immobiliari oggetto della presente certificazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

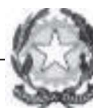
- 1) Ipoteca volontaria iscritta in data 19 aprile 2005 al n. 758 r.p. per Euro 105.000,00 (centocinquemila) a favore della [REDACTED] con sede ad Ancona [REDACTED] contro ***** per i diritti di ½ un mezzo ciascuno, a gravare le unità immobiliari distinte con le particelle 323 sub.2 , 323 sub.5, 231 sub.1, 231 sub.2 e 231 sub.3 del foglio 5 e ***** a gravare le unità immobiliari distinte con le particelle 347 sub.1, 347 sub.2 e 347 sub.3 del foglio 5; a garanzia di mutuo di Euro 70.000,00 (settantamila) concesso con atto a Rogito Notaio Alfonso Rossi in data 18 aprile 2005, rep. N. 196612/23221.
- 2) Ipoteca volontaria iscritta in data 24 luglio 2007 al n. 1932 r.p. per Euro 270.000,00 (duecentosettantamila) a favore della [REDACTED] con sede a Jesi [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto a Fermo in via Dante Zeppilli 56 contro ***** a gravare le unità immobiliari distinte con le particelle 347 sub.1, 347 sub.2 , 347 sub. 3 del foglio 5, a garanzia di mutuo di Euro 180.00000 (centottantamila) concesso con atto a rogito del notaio Alessandro Mori in data 5 luglio 2010, rep. n.7448/2575;





- con annotamento in data 16 luglio 2010 al n.1066 r.p. di modifica delle condizioni di mutuo a rogito del Notaio Cristiana Castallo in data 5 luglio 2010, rep. n. 9241/3774.
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 24 ottobre 2014 al n. 1041 r.p. per Euro 48.000,00 (quarantottomila) a favore della società [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro ***** a gravare le unità immobiliari distinte con le particelle 347 sub. 1, 347 sub. 2 e 347 sub.3 del foglio 5 in virtù di sentenza di condanna emessa dalla Corte di Appello di Ancona in data 18 dicembre 2013, rep. n. 1330.
- 4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 28 novembre 2014 al n. 1162 r.p. per Euro 10.000,00 (diecimila) a favore della [REDACTED] con sede a Porto Sant'Elpidio [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto a Porto San Giorgio in via Cotechini c/o avv.Oreste Alocco, contro ***** a gravare le unità immobiliari distinte con le particelle 347 sub.1, 347. Sub.2 e 347 sub.3 del foglio 5 in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data 3 marzo 2014 rep. n.543/2014.
- 5) Ipoteca giudiziale iscritta in data 13 dicembre 2018 al n.1376 r.p. per Euro 30.000,00 (trentamila) a favore di [REDACTED] [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto a Fermo [REDACTED] presso l'avv. Alfredo Tacchetti contro ***** a gravare i diritti di $\frac{3}{4}$ (tre quarti) di piena proprietà sull'unità negoziale 1) i diritti di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di usufrutto sull'unità negoziale 2), i diritti di $\frac{3}{4}$ (tre quarti) di usufrutto sull'unità negoziale 3) e i diritti di $\frac{3}{4}$ (tre quarti) di piena proprietà sull'unità negoziale 4) in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data 5 dicembre 2016, rep. n. 1031/2016.
- 6) Ipoteca giudiziale iscritta in data 13 dicembre 2018 al n. 1377 r.p. per Euro 30.000,00 (trentamila) a favore di [REDACTED] [REDACTED] domicilio ipotecario eletto a Fermo in via Agnelli 18/10 presso l'avv. Alfredo Tacchetti, contro ***** , a gravare i diritti di $\frac{1}{4}$ (un quarto) di piena proprietà sull'unità negoziale 1), i diritti di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di usufrutto sull'unità negoziale 2), i diritti di $\frac{1}{4}$ (un quarto) di usufrutto



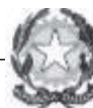


sull'unità negoziale 3), i diritti di $\frac{1}{4}$ (un quarto) di piena proprietà sull'unità negoziale 4), e l'intera piena proprietà sull'unità negoziale 5), in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data 5 dicembre 2016 rep. n. 1031/2018.

- 7) Trascrizione in data 4 marzo 2019 al n. 1134 r.p. di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti a favore di [REDACTED] contro *****, *****, ***** nato a ***** a gravare le unità immobiliari distinte con le particelle 231 sub.1, 231 sib. 2, 599,2289 e 326 del foglio 5.
- 8) Ipoteca giudiziale iscritta in data 4 maggio 2020 al n. 416 r.p. a favore della società [REDACTED] presso l'Avv. Emilio Faenza contro ***** a gravare i diritti di $\frac{1}{4}$ (un quarto) di piena proprietà sull' unità negoziale 5), i diritti di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di usufrutto sull'unità negoziale 2) e i diritti di $\frac{1}{4}$ (un quarto) di usufrutto sull'unità negoziale 3), in virtù di sentenza di condanna emessa dalla Corte di Appello di Ancona in data 17 dicembre 2019, rep. 950.
- 9) Verbale di pignoramento trascritto in data 26 giugno 2020 al n.2508 r.p. a favore di [REDACTED] **** e *****a gravare tutti i beni oggetto della presente certificazione.

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 con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale;

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Fermo – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 26 giugno 2020 al n.2508 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] C.F.**** contro ***** E *****

diritti immobiliari la cui descrizione così si desume dalla nota di trascrizione del pignoramento:

Unità immobiliare n.1

Immobile n.1

Comune D477 – Falerone AP Catasto terreni foglio 13 particella 133 natura T- terreno consistenza 5 are 50 centiare;

Immobile n.2

Comune D477 – Falerone AP catasto terreni foglio 13 particella 134 natura T terreno consistenza 4 are 60 centiare;

Immobile n.3

Comune D477 – Falerone AP catasto terreni foglio 13 particella 16 natura T terreno consistenza 23 are 60 centiare;

Immobile n.4

Comune D477 – Falerone AP catasto terreni foglio 13 particella 17 natura T terreno consistenza 11 are 90 centiare;

Immobile n.5

Comune D477 – Falerone AP catasto terreni foglio 13 particella 18 natura T terreno consistenza 26 are 10 centiare;

Immobile n.6

Comune D477 – Falerone AP catasto terreni foglio 13 particella 247 natura T terreno consistenza 1 are 60 centiare;

Immobile n.7

Comune D477 – Falerone AP catasto terreni foglio 13 particella 249 natura T terreno consistenza 1 are 50 centiare;





per i diritti di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà di ***** e i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà di *****

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune D477 – Falerone AP catasto terreni foglio 5 particella 228 natura T terreno consistenza 23 are 50 centiare;

Immobile n.2

Comune D477 – Falerone AP catasto terreni foglio 5 particella 326 natura T terreno consistenza 20 are 70 centiare;

per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno di usufrutto di *** e *****

I diritti di nuda proprietà appartengono ai signori ***** nato a e ***** nato a Fermo il, per $\frac{1}{2}$ ciascuno, non oggetto della presente certificazione.

Unità negoziale n.3

Immobile n.1

Comune D 477- Falerone AP catasto terreni foglio 5 particella 599 natura T terreno consistenza 26 are 80 centiare;

per i diritti di $\frac{3}{4}$ di usufrutto di ***** e i diritti di $\frac{1}{4}$ di usufrutto di *****

i diritti di nuda proprietà appartengono ai signori ***** e ***** per $\frac{1}{2}$ ciascuno non oggetto della presente certificazione

Unità negoziale n.4

Immobile n.1

Comune D477 – Falerone AP catasto fabbricati foglio 5 particella 323 subalterno 2 natura C3 – laboratori per arti e mestieri indirizzo c.da degli Angeli consistenza 87 mq piano Terra;

Immobile n.2

Comune D466 – Falerone AP catasto fabbricati foglio 5 particella 323 subalterno 5 natura EU – Ente urbano indirizzo c.da degli Angeli consistenza piano Terra;





per i diritti di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà di [REDACTED] e i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà di *****;

Unità negoziale n.5

Immobile n.1

Comune D477 – Falerone AP catasto fabbricati foglio 5 particella 347 subalterno 1 natura C3 laboratori per arti e mestieri indirizzo c.da degli Angeli snc consistenza 169 metri quadri piano T;

Immobile n.2

Comune D477 – Falerone AP catasto fabbricati foglio 5 particella 347 subalterno 2 natura C1 negozi e botteghe indirizzo c.da degli Angeli snc consistenza 49 metri piano T;

Immobile n.3

Comune D477 – Falerone AP catasto fabbricati foglio 5 particella 347 subalterno 3 natura C6 -stalle scuderie rimesse e autorimesse indirizzo c.da degli Angeli snc consistenza 13 metri quadri piano T;
di piena proprietà di *****+

Alla data del 4 agosto 2020 i suddetti beni appartenevano ai signori:

quanto all'unità negoziale n.1)

*****+ per i diritti di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà e ***** per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà;

quanto all'unità negoziale n.2)

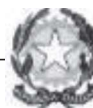
***** e *****+ per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno di usufrutto;

quanto all'unità negoziale n.3)

***** per i diritti di $\frac{3}{4}$ di usufrutto e ***** per i diritti di $\frac{1}{4}$ di usufrutto;

quanto all'unità negoziale n.4)





***** per i diritti di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà e *****+ per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà;

quanto all'unità negoziale n.5)

***** per la piena proprietà;

Si ribadisce come già precedentemente palesato, che si prevede la divisione in quattro (4) lotti.

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:

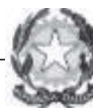
STORIA

Particelle 133,134,16,17,18,247 e 249 del foglio 13

- a) Alla data del 31 dicembre 1998 appartenevano ai signori ***** nato e *****+per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in virtù di atto di rogito Notaio Mario Danielli in data 21 giugno 1970 rep. 3651:
- b) In virtù' di successione a *****+ (Dich. N. 1042, vol. 9990/16 Agenzia Entrate Fermo, trascritta a Fermo in data 10 gennaio 2017 al n. 105 r.p. , i diritti di $\frac{1}{2}$ lui spettanti su detto bene sono pervenuti al coniuge ***** e *****per i diritti di $\frac{1}{4}$ ciascuno avendo altri eredi signori ***** rinunciato all'eredità con atto del Tribunale di Fermo n.14/2016, rep. N.2/16 e i *****rinunciato all'eredità con atto del Tribunale di Fermo n. 784/2016, rep. N. 94/16.

STORIA





Particelle 228 e 326 del foglio 5

- a) Alla data del 31 dicembre 1998 appartenevano al signor ***** in virtù di atto a rogito Notaio Mario Danielli in data 18 maggio 1972, reg.to a Fermo il 6 giugno 1972 al n. 1391;
- b) In virtù di successione a ***** sopra indicata, detto bene è pervenuto ai signori ** e ***** per i diritti di ½ ciascuno;
- c) Con atto a rogito Notaio Nazzareno Cappelli in data 26 settembre 2016, rep. N. 120940/35283, trascritto a Fermo in data 13 ottobre 2016 rep. N. 120940/35283, trascritto a Fermo in data 13 ottobre 2016 al n. 4478 r.p., i signori *** e ***** hanno ceduto i loro diritti su detto bene riservando in proprio favore l'usufrutto con diritto di reciproco accrescimento, ai signori **** e *****

STORIA

Particella 599 del foglio 5

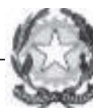
- a) Alla data del 31 dicembre 1993 detto bene apparteneva ai signori ** e ***** per i diritti di ½ ciascuno, in virtù di atto di rogito Notaio Lorenzo Ciuccarelli in data 20 febbraio 1969 rep. N. 6721, reg.to a Fermo il 12 marzo 1969, al n. 619;
- b) In virtù di successione a ***** sopra indicata, i diritti di ½ lui spettanti su detto bene sono pervenuti ai signori * e ***** per i diritti di ¼ ciascuno;
- c) Con atto a rogito Notaio Nazzareno Cappelli in data 26 settembre 2016, rep. 120940/35283, trascritto a Fermo in data 13 ottobre 2016, al n. 4478 r.p., i signori ** e ***** per i diritti di ¼ hanno ceduto i loro diritti su detto bene riservando in proprio favore l'usufrutto con diritto di reciproco accrescimento, ai signori **** e *****

STORIA

Particelle 323 sub. 2 e 323 sub 5 del foglio 5

- a) alla data del 31 dicembre 1993 detto bene apparteneva ai signori ***** e ***** per i diritti di ½ ciascuno, in virtù di atto a rogito Notaio





Lorenzo Ciuccarelli in data 20 febbraio 1969, rep. N. 6721 reg.to a Fermo il 12 marzo 1969 al n. 619;

b) in virtù di successione a *****sopra indicata, i diritti di $\frac{1}{2}$ lui spettanti su detto bene sono pervenuti ** e *****per i diritti di $\frac{1}{4}$ ciascuno;

STORIA

Particelle 347 sub.1 , sub. 2, sub.3 foglio 5

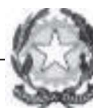
a) Alla data del 31 dicembre 1998 detto bene apparteneva al signor ***** pervenuto in virtù di atto a rogito notaio Alfonso Rossi in data 19 dicembre 1998, rep. N. 115169/11923, trascritto a Fermo in data 18 gennaio 1999 al n.223 r.p.

Con atto di accettazione espressa a rogito del notaio Nazzareno Cappelli in data 27 luglio 2016 rep. 120.770/351578, trascritto ai RR.II.di Fermo in data 2 agosto 2016 al n. 3337 r.p. i signori ** e ***** hanno accettato l'eredità del signor *****.

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 i servizi collettivi che gravitano nell'area in cui si trova il fabbricato, la distanza dai centri d'interesse, la connessione con le infrastrutture ecc. e se lo stesso è in fase "statica" o "dinamica" rispetto al mercato immobiliare; gli aspetti intrinsechi invece considerati hanno riguardato il grado di finiture, gli eventuali lavori di ristrutturazione eseguiti, la vetustà, la vulnerabilità strutturale ecc.

1. Terreni Lotto 1

Trattasi di diverse porzioni di terreno catastalmente censite in parte al foglio 13 p.lle 133,134,16,17,18,247,249 ed in parte al foglio 5 particelle 228,326,599 siti in località agricola del Comune di Falerone lungo la strada provinciale.

Tutte le particelle di cui al foglio 13 sono collegate e consistono in una lingua di terreno coltivato che si sviluppa lungo il crinale della collina, dalla strada sino al fosso.

Il valore complessivo del lotto 1 risulta essere 7.003,79€ come di seguito calcolato.

Dall'analisi di mercato dei fondi agricoli, nel caso di specie ricadente nella regione agraria n. 2 della Regione Marche, si desume un valore agricolo medio di 9.200€/ha per il seminativo e 2.550 €/ha per il pascolo, nell'anno 2011.

Il valore agricolo medio parametrato al 2023, considerando gli aumenti delle regioni agrarie delle province attigue, ricalcolato ed attualizzato è il seguente:

10.580 €/ha seminativo

2.930 €/ha pascolo

Pertanto il valore del fondo agricolo è:





Comune di Falerone		Foglio	particelle	superficie			qualità classe	Valore medio Euro/mq	Euro
catasto terreni				are	ca	mq			
lotto 1	n.1	13	133	5	50	550	seminativo	1,058	581,90 €
	n.2	13	134	4	60	460	seminativo	1,058	486,68 €
	n.3	13	16	23	60	2360	seminativo	1,058	2.496,88 €
	n.4	13	17	11	90	1190	pascolo	0,29325	348,97 €
	n.5	13	18	26	10	2610	seminativo	1,058	2.761,38 €
	n.6	13	247	1	60	160	seminativo	1,058	169,28 €
	n.7	13	249	1	50	150	seminativo	1,058	158,70 €
						tot	7480 mq	tot Valore Economico	7.003,79 €

Pertanto il valore complessivo del Lotto 1 risulta essere € 7.003,79 come sopra calcolato.

2. Terreni Lotto 2

Le porzioni individuate al foglio 5 n. 228,326,599 sono dislocate rispetto alle precedenti e consistono in un lembo di terreno retrostante l'abitazione di proprietà dell'esecutato (non oggetto di esecuzione) mantenuto dal medesimo e ove insistono alcune piante di ulivo.

Il valore complessivo del Lotto 2 risulta essere 12.655,75 € come di seguito calcolato. Dall'analisi di mercato dei fondi agricoli, nel caso di specie ricadente nella regione agraria n. 2 della Regione Marche, si desume un valore agricolo medio di 15.500 €/ha per il seminativo arbor., nell'anno 2011.

Il valore agricolo medio parametrato al 2023, considerando gli aumenti delle regioni agrarie delle province attigue, ricalcolato ed attualizzato è il seguente:
17.825 €/ha seminativo arbor.

Pertanto il valore del fondo agricolo è:

Comune di Falerone		Foglio	particelle	superficie			qualità classe	Valore medio Euro/mq	Euro
catasto terreni				are	ca	mq			
lotto 2	n.8	5	228	23	50	2350	seminativo arbor	1,7825	4.188,88 €
	n.9	5	326	20	70	2070	seminativo arbor	1,7825	3.689,78 €
	n.10	5	599	26	80	2680	seminativo arbor	1,7825	4.777,10 €
						tot	7100 mq	tot Valore Economico	12.655,75 €





Pertanto il valore complessivo del lotto 2 risulta essere € 12.655,75 come sopra calcolato.

Essendo presente il diritto di usufrutto per le seguenti quote:

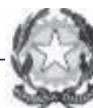
Comune di Falerone	Foglio	particelle	superficie			qualità classe	Valore medio Euro/mq	Euro	Quota di diritto di usufrutto		
			are	ca	mq				Quota di proprietà	Quota di diritto di usufrutto	
catasto terreni											
lotto 2	n.8	5	228	23	50	2350	seminativo arbo	1,7825	4.188,88 €	1/2	1/2
	n.9	5	326	20	70	2070	seminativo arbo	1,7825	3.689,78 €	1/2	1/2
	n.10	5	599	26	80	2680	seminativo arbo	1,7825	4.777,10 €	1/4	3/4

Il valore dell'usufrutto è il seguente:

Valore della piena proprietà	€ 6.327,00
Età dell'usufruttuario	61 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	11
Valore dell'usufrutto	€ 3.479,85
Valore della nuda proprietà	€ 2.847,15

Figura 1rif. *****





Valore della piena proprietà	€ 6.327,00
Età dell'usufruttuario	61 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	11
Valore dell'usufrutto	€ 3.479,85
Valore della nuda proprietà	€ 2.847,15

Figura 2 rif. *****

Valore del bene per la quota di usufrutto: 6.959,70 €

In lettere seimilanovecentocinquantanove/70

3. Fabbricati – Lotto 3

Trattasi di locale ad uso deposito con piccolo soppalco, utilizzato come autorimessa censito catastalmente al foglio 5 n.323.

Pertanto, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni simili; da tale indagine è emerso che un fabbricato tipo deposito, risulta essere stimato da un minimo di 485 €/mq a un massimo di 630€/mq. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell’Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l’indagine su menzionata.



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FALERONE

Fascia/zona: Centrale/CAPLUOGO E DINTORNI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegalfo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2018.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	485	630	L	2,4	3,2	L

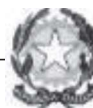
Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

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 della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore complessivo del lotto risulta essere € **64.836,90** come di seguito calcolato.

			1	2	3	4	x2x3x4	1
Destinazione d'uso	Categoria catastale	particella sub	Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)	





Laboratori di Arti e Mestieri	C3	fg 5- p.323 sub 2	109,81	600	0,9	1,00	59297,40
Ente Urbano	EU	fg 5- p.323 sub 5	23	485	0,9	1,00	10039,50

Lo stabile risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a 0,9.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01.

La licenza n.230 del 1975 per la 323 nella realtà è difforme, si prevede l'importo di 3.500€ tra spese tecniche e oneri per sanatoria e diritti di segreteria.

Oltre ad una stima di 1000€ per rendere il lotto indipendente, chiudendo la scala che porta all'altro lotto.

Pertanto la stima definitiva delle proprietà oggetto della presente perizia, risulta essere:

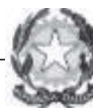
69.336,90 €	+
3.500	-
1000	-
64.836,90 €	=

In lettere sessantaquattromilaottocentotrenasei/90 euro

4. Fabbricati – Lotto 4

Quest'ultima si compone di un ufficio, un magazzino ed un ampio locale ad uso dotati ognuno di accesso diretto all'esterno internamente. L'officina è munita di un piccolo soppalco ad uso deposito.





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; da tale indagine è emerso che un fabbricato per uso civile, risulta essere stimato come indicato nei grafici sottostanti per le tre categorie dei tre sub:

Destinazione d'uso	Categoria catastale	particella sub
		F.5-p.347 sub 1
Laboratori	C 3	F.5-p.347 sub 2
Negozi e Botteghe	C1	F.5-p.347 sub 3
Stalle Scuderie	C6	

Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.



genzia entrate

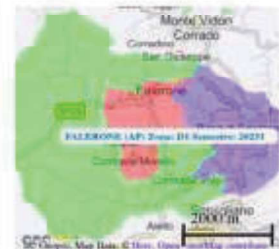
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: ASCOLI PICENO
Comune: FALERONE
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Argenta del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	485	630	L	2,4	3,2	L

Stampa Legenda



genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: ASCOLI PICENO
Comune: FALERONE
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Argenta del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	345	500	L	9	1,6	L
Negozi	Normale	810	1050	L	4	5,5	L

Stampa Legenda





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **ASCOLI PICENO**

Comune: **FALERONE**

Fascia/zona: **Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

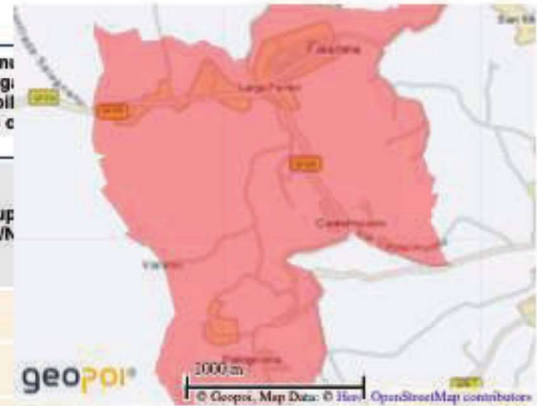
Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nel comune di Acquisanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegiustone, Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 settembre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1250	L	3,5	4,3	
Abitazioni civili	Normale	580	840	L	1,8	2,9	
Abitazioni di tipo economico	Normale	495	710	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	890	1050	L	3	3,7	L
Autorimesse	Normale	315	420	L	1	1,5	L
Box	Normale	390	530	L	1,4	1,8	L
Posti auto coperti	Normale	275	370	L	,8	1,3	L
Posti auto scoperti	Normale	200	260	L	,6	,8	L
Ville e Villini	Normale	580	840	L	1,8	2,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1050	1250	L	3,5	4,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





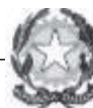
Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore complessivo del lotto risulta essere € **175.846,50** come di seguito calcolato.

Destinazione d'uso	Categoria catastale	particella sub	1	2	3	4	1x2x
			Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	3x4 Valore complessivo (€)
Laboratori	C 3	F.5- p.347 sub 1	176	600	0,9	1,00	95040,00
Negozi e Botteghe	C1	F.5- p.347 sub 2	58,8	1000	0,9	1,00	52920,00
Stalle Scuderie	C6	F.5- p.347 sub 3	120	300,00 €	0,9	1	32386,50

La residenza risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a 0,9. Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01.

La concessione edilizia n.31 del 1999 per la particella 347 nella realtà risulta essere difforme, si prevede l'importo di 4.500€ tra spese tecniche e oneri per sanatoria e diritti di segreteria.





Pertanto la stima definitiva delle proprietà oggetto della presente perizia, risulta essere:

180.346,50 €	+
4500	-
175.846,50 €	=

In lettere centosettantacinquemilaottocentoquarantasei/50 euro.

STIMA COMPLESSIVA LOTTO 1,2,3 e 4

Segue la stima complessiva dei lotti:

	VALORE INTERO	Valore rispettivo per quota della proprietà
LOTTO 1	7.003,79 €	7.003,79 €
LOTTO 2	12.655,75 €	12.655,75 €
LOTTO 3	64.836,90 €	64.836,90 €
LOTTO 4	175.846,50 €	175.846,50 €
TOTALE	260.342,94 €	260.342,94 €

In lettere duecentosessantamilatrecentoquarantadue/94 euro.

Segue la stima complessiva dei lotti per la corrispettiva quota di proprietà:





	VALORE INTERO	VALORE CON QUOTE DI PROPRIETA' e USUFRUTTO
LOTTO 1	7.003,79 €	7.003,79 €
LOTTO 2	12.655,75 €	6.959,70 €
LOTTO 3	64.836,90 €	64.836,90 €
LOTTO 4	175.846,50 €	175.846,50 €
TOTALE	260.342,94 €	254.646,89 €

In lettere duecentocinquantamilaseicentoquarantasei/89 euro.

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; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

La CTU valuta la formazione di quattro (4) lotti.

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. Specifichi 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;

I terreni sono utilizzati dall'esecutato e dai suoi familiari che li coltivano per uso personale.

Di cui le particelle, Comune di Falerone:

Comune di Falerone		Foglio	particelle
catasto terreni			
n.1	13	133	
n.2	13	134	
n.3	13	16	
n.4	13	17	
n.5	13	18	
n.6	13	247	
n.7	13	249	
n.8	5	228	
n.9	5	326	
n.10	5	599	



Il locale deposito è attualmente libero da persone. All'interno, residuano beni mobili di proprietà degli esecutati.

L'officina individuata alla particella 347 è occupata dalla ditta dell'esecutato [REDACTED]

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;

Di seguito la documentazione fotografica delle proprietà dei terreni e degli immobili suddivisa per i relativi lotti come sopra organizzati:

Terreno

1. Lotto 1



2. Lotto 2



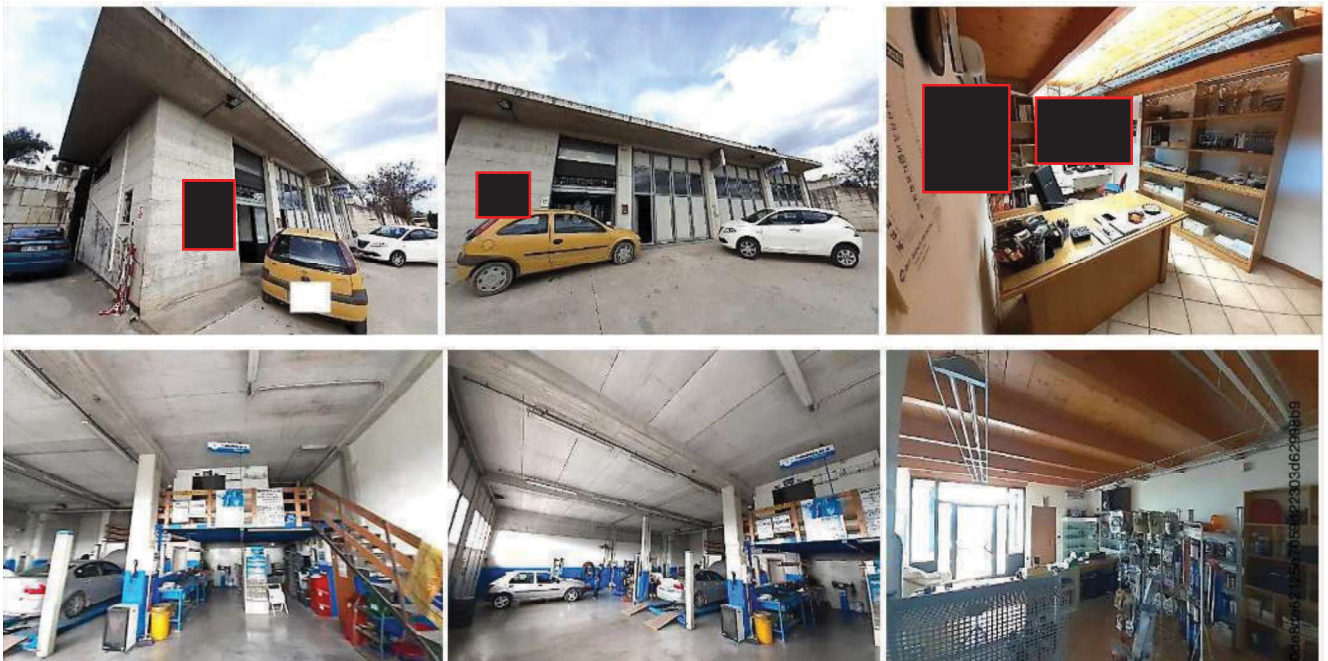


3. Lotto3 - Deposito



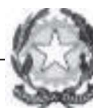


4. Lotto4



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;





Vedasi 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;

Vedasi Allegato 5.

16. Allegare altresì la check list (in formato .pdf) 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 .pdf) di cui all'articolo 567 II c.p.c con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

ALLEGATI

ALL 1 – DOCUMENTI CATASTALI

ALL 2 – CERTIFICATO STATO CIVILE E CERTIFICATO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO RESIDENZA ESECUTATO

ALL 3 – PRATICHE EDILIZIE

ALL 4 – DESCRIZIONE LOTTO

ALL 5 - PERIZIA PROTEZIONE DATI

ALL 6 – CERTIFICATI URBANISTICI





ALL. 7 - ONORARIO

Porto San Giorgio 20 Novembre 2023

Il CTU

Ing. Francesco Maria Sebastiani

