

## Sommario

1) PREMESSA e DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA.....	2
2) QUESITI e ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	3
• Quesito A1).....	3
• Quesito A2).....	6
• Quesito A3).....	7
• Quesito B1).....	7
• Quesito B2).....	7
• Quesito B3).....	7
• Quesito B4).....	8
• Quesito B5).....	8
• Quesito B6).....	9
• Quesito B7).....	9
• Quesito B8).....	9
• Quesito B9).....	10
• Quesito B10).....	10
• Quesito B11).....	12
• Quesito B12).....	13
• Quesito B13).....	13
• Quesito B14).....	14
• Quesito B15).....	14
• Quesito B16).....	14
• Quesito B17).....	14

All' ill.mo Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Fermo  
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari –  
G.E. Milena Palmisano

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n°79/2022 R.G.E.

### 1) PREMESSA e DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Dr. Ing. Sandro Ermini nato a Fermo (FM) il 31/08/1975 ed ivi residente in Via R.Mallio n°3 C.F. RMNSDR75M31D542U , P.IVA n°01923860447 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo col n° d'ordine A406 AVENDO RICEVUTO con provvedimento del 12/04/2022 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Fermo Dott.ssa Milena Palmisano, relativamente al procedimento di cui all'oggetto, SI ATTENEVA scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, sia nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

#### DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico ACQUISIVA ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati perizia C.T.U. :

ELENCO Documentazione Acquisita e presente in Allegati Perizia

C.T.U.:

- Allegato 1: Decreto di fissazione di udienza artt. 559 e 569 C.P.C. del 12 Aprile 2023 con nomina Esperto C.T.U. (Ing. Sandro Ermini) e quesiti del giudice;
- Allegato 2: Giuramento del C.T.U. del 17 Aprile 2023;
- Allegato 3: Istanze di proroga di deposito dell'elaborato peritale;
- Allegato 4: Relazione notarile;

- Allegato 5: Dati catastali;
- Allegato 6: Dati Urbanistico-Edilizio-Anagrafici
- Allegato 7: Documentazione fotografica
- Allegato 8: Descrizione dei lotti
- Allegato 9: Perizia versione privacy (conforme al G.U. n.47 del 25/2/2008)
- Allegato 10: Check list

## 2) QUESITI e ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita ed analizzata la documentazione su indicata, il C.T.U espleta i seguenti quesiti:

### PARTE A

- **Quesito A1) In primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei:**

Dalla documentazione in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento avvenuto il 20/06/2022), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Ascoli Piceno sono emerse:

- **I terreni in Fermo (FM) Foglio 101 Particelle 40, 373 (ex 41), 369 (ex 41), 370 (ex 148), 371 (ex 148), 372 erano pervenuti:**
  - Alla XXXXXXXXXXXXX sede Bologna (BO) CF: 01917901207 per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Antonacci Elia da Bologna (BO), in data 28/07/2008 rep.n.30202/16574 e trascritto il 04/08/2008 ai n.ri 7732/4773 da potere di YYYYYYYYYYYYYY sede Fermo (FM) CF: 00193460441
  - Alla YYYYYYYYYYYYYY sede Fermo (FM) CF: 00193460441 per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – trasformazione di società ai rogiti del notaio Vittorio Rossetti da Porto San Giorgio, in data 18/02/1987 rep.n.107444/11788 e trascritto il 10/03/1987 a9 n.ri 1543/1191 da potere di ZZZZZZZZZZZZZZZZ sede Fermo (FM) CF: 00193460441
  - Alla ZZZZZZZZZZZZZZZZ sede Reggio Emilia per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Lorenzo Ciuccarelli da Fermo, in data 27/04/1974 rep.n.12420/5881 e trascritto il 05/06/1974 ai n.ri 3005/2212 da potere di Ente Ospedaliero-Ospedale Generale Provinciale "A.Murri" di Fermo  
N.B.: Con atto del 14/05/1974 rep.n.59092 notaio Buratti, ma non trascritto presso codesto Ufficio di Pubblicità Immobiliare, la società ZZZZZZZZZZZZZZZZ trasferisce la propria sede da Reggio Emilia a Fermo.
- **I terreni in Fermo (FM) Foglio 101 Particelle 43, 100, 255, 256, 390 (ex 109), 494 (ex 98), 495 (ex 98), 496 (ex 98), 639 (ex 110), 640 (ex 111), 641 (ex 111), 642 (ex 111), 643 (ex 151), 644 (ex 151), 645 (ex 152), 646 (ex 152), 125, 301 (ex 125) erano pervenuti:**
  - Alla XXXXXXXXXXXXX sede Bologna (BO) CF: 01917901207 per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Antonacci Elia da Bologna



- **I terreni in Fermo (FM) Foglio 101 Particelle 497 (ex 99) e 498 (ex 99) erano pervenuti:**
  - Alla XXXXXXXXXXXXX sede Bologna (BO) CF: 01917901207 per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Antonacci Elia da Bologna (BO), in data 28/07/2008 rep.n.30202/16574 e trascritto il 04/08/2008 ai n.ri 7732/4773 da potere di YYYYYYYYYYYYYY sede Fermo (FM) CF: 00193460441
  - Alla YYYYYYYYYYYYYY sede Fermo (FM) CF: 00193460441 per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – trasformazione di società ai rogiti del notaio Vittorio Rossetti da Porto San Giorgio, in data 18/02/1987 rep.n.107444/11788 e trascritto il 10/03/1987 a9 n.ri 1543/11891 da potere di ZZZZZZZZZZZZZZZZ sede Fermo (FM) CF: 00193460441
  - Alla ZZZZZZZZZZZZZZZZ sede Fermo (FM) per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Adalberto Danielli da Fermo (FM), in data 21/06/1975 e trascritto il 11/07/1975 ai n.ri 2598/1968 da potere Jjjjjjjjjjjjjjj nata il 05/05/1927 a Fermo.
  
- **I terreni in Fermo (FM) Foglio 101 Particelle 445, 447, 455, 457, 463, 464, 466, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512 e 662 erano pervenuti:**

Premesso che i terreni Foglio 101 Part. 445, 447, 455, 457, 463, 464, 466, 502 (ex 451), 503 (ex 453), 504 (ex 453), 505 (ex 459), 506 (ex 459), 507 (ex 459), 508 (ex 461), 509 (ex 461), 510 (ex 461), 511 (ex 449), 512 (ex 449) e 662 (ex 501 a sua volta derivante dal mapp.451), con variazione geometrica del 02/03/1995 (n.441.1/1195) derivano dai mappali 106, 107, 108, 144, 145, 148, 153, 260, 282, 283, 295 (ex 40) e 441 (ex 43).

  - Alla XXXXXXXXXXXXX sede Bologna (BO) CF: 01917901207 per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Antonacci Elia da Bologna (BO), in data 28/07/2008 rep.n.30202/16574 e trascritto il 04/08/2008 ai n.ri 7732/4773 da potere di YYYYYYYYYYYYYY sede Fermo (FM) CF: 00193460441
  - Alla YYYYYYYYYYYYYY sede Fermo (FM) CF: 00193460441 per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – trasformazione di società ai rogiti del notaio Vittorio Rossetti da Porto San Giorgio, in data 18/02/1987 rep.n.107444/11788 e trascritto il 10/03/1987 a9 n.ri 1543/11891 da potere di ZZZZZZZZZZZZZZZZ sede Fermo (FM) CF: 00193460441
  - Alla ZZZZZZZZZZZZZZZZ sede Fermo (FM) per quota 1/1 piena proprietà, relativamente ai mappali 282 e 283, in virtù di atto tra vivi – permuta ai rogiti del notaio Luciano Amadio da Ascoli Piceno (AP), in data 31/11/1987 rep.n.93615/14010 e trascritto il 22/02/1988 ai n.ri 1028/758 da potere Provincia di Ascoli Piceno CF: 80001170440.
  - Alla ZZZZZZZZZZZZZZZZ sede Reggio Emilia per quota 1/1 piena proprietà, relativamente ai mappali 148 e 295 (ex 40) in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Lorenzo Ciuccarelli da Fermo, in data 27/04/1974 rep.n.12420/5881 e trascritto il 05/06/1974 ai n.ri 3005/2212 da potere di Ente Ospedaliero-Ospedale Generale Provinciale “A.Murri” di Fermo.  
N.B.: Con atto del 14/05/1974 rep.n.59092 notaio Buratti, ma non trascritto presso codesto Ufficio di Pubblicità Immobiliare, la società ZZZZZZZZZZZZZZZZ trasferisce la propria sede da Reggio Emilia a Fermo.
  - Alla ZZZZZZZZZZZZZZZZ sede Reggio Emilia per quota 1/1 piena proprietà, relativamente ai mappali 106, 107, 108, 144, 145, 153, 260 e 441 (ex 43), in virtù di atto giuduziaro – decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Fermo in data

10/05/1974 e trascritto il 14/05/1975 ai n.ri 2667/1966 da potere del fallimento della società Mori Rivestimenti e Ceramiche Mori.

N.B.: Con atto del 14/05/1974 rep.n.59092 notaio Buratti, ma non trascritto presso codesto Ufficio di Pubblicità Immobiliare, la società Zzzzzzzzzzzzzzzzzzzzz trasferisce la propria sede da Reggio Emilia a Fermo.

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN 3718/762 del 28/04/2003, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale con sede in Fermo (FM) in dta 18/02/2003 rep.n. 200/2003 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta spa sede Padova (PD) CF: 02691680280 contro Wwwwwww nato il 25/02/1931 a Fermo (FM) CF: BNRNLL31B25D542T, Yyyyyyyyyyyyyyy sede a Fermo (FM) CF: 00193460441 importo capitale euro 550.453,85, importo totale euro 720.000,00

TRASCRIZIONE NN 3536/2322 del 28/03/2008, nascente da domanda giudiziale – usucapione ventennale emesso dal Tribunale di Fermo con sede in Fermo (FM) in data 11/03/2008 rep.n. 1864/2008 e trascritto il 28/03/2005 ai n.ri 3536/2322 a favore di Yyyyyyyyyyyyyyyyy nato il 23/10/1935 a Force (AP) CF: GDTNTN35R23D691Y contro Yyyyyyyyyyyyyyy sede Fermo (FM) CF: 00193460441 - gravante su: Fermo (FM) Foglio 101 Part. 371

ISCRIZIONE NN 7734/1717 del 04/08/2008, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Antonacci Elia da Bologna (BO) in data 28/07/2008 rep.n. 30203/16575 a favore di Banca Popolare di Verona – S.Geminiano e S.Propsero spa sede Verona (VR) CF: 03689960239 contro Xxxxxxxxxxxx sede Bologna (BO) CF: 01917901207 importo capitale euro 4.300.000,00, importo totale euro 8.600.000,00 e durata 3 anni – gravante sugli immobili in Fermo (FM) Foglio 101 Part. 102 Sub.15 graffata al sub.3, sub. 8,10,11,12,13,14,15,16,18,29,30,31 e sui terreni in Fermo (FM) Foglio 101 Part. 40, 43, 100, 255, 256, 284, 370, 372, 373, 390, 445, 447, 455, 457, 463, 464, 494, 495, 497, 498, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 662, 496

ANNOTAZIONE NN 1808/295 del 29/03/2016 – prolungamento tempo esigibilità di credito

ANNOTAZIONE NN 6263/786 del 31/07/2017 – prolungamento tempo esigibilità di credito

ANNOTAZIONE NN 6736/833 del 24/08/2018 – prolungamento tempo esigibilità di credito

ANNOTAZIONE NN 1081/116 del 14/02/2019 – prolungamento tempo esigibilità di credito

TRASCRIZIONE NN 5995/4456 del 07/07/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiali Giudiziari di Fermo con sede in Fermo (FM) in data 24/06/2022 rep.n. 1138/2022 a favore di Banco BPM spa sede Milano (MI) CF: 09722490969 contro Xxxxxxxxxxxx Unipersonale sede Bologna (BO) CF: 01917901207

- **Quesito A2) In secondo luogo, l'esperto deve precisare: .**

- **se il creditore precedente 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, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).**
- **Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.**

Nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Antonio Trotta del 08/09/2022 i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati.

- **Quesito A3) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**  
Il creditore non ha depositato lo stato civile dell'esecutato, che si allega (Allegato 6\_2).

## PARTE B

- **Quesito B1) 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.**  
Vedi Allegato 8.
- **Quesito B2) Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., 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.**  
Vedi Allegato 8. Può 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.
- **Quesito B3) Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 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 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 I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA**

Non vi sono costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967.

- **Quesito B4) 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 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 effettui 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, verifici 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, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 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.**

Lo stato dei luoghi per quanto visibile è conforme alle pratiche:

- C.E. 247/73 del 22/03/1972
- Nulla osta n.1585 del 30/11/1973
- Nulla osta n.2022 del 19/12/1973
- C.E. 177/77 e 47/86 del 31/08/1988

Che si allegano (Allegati 6\_1).

- **Quesito B5) Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;dicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 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**

Vedi Allegato 6\_3.

- **Quesito B6)** 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, ne indichi le ragioni ostative

Vi è una corretta identificazione catastale (vedi Allegato 6\_5).

- **Quesito B7)** Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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

Vedi Allegato 4.

- **Quesito B8)** 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

Vedi Allegato 4.

- **Quesito B9)** Indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

Vedi Allegato 4.

- **Quesito B10)** 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 raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e meticolose indagini presso operatori economici in contesti urbanistici simili e con unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni effettuate. In particolare sono stati considerati: le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione. Nel contempo si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti in P.R.G., nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti.

E' stata esaminata la presente situazione di mercato, rilevando numerosi prezzi pagati in recenti compravendite di unità immobiliari similari per natura e condizioni, nonché tutti gli altri elementi tecnici e commerciali, caratterizzanti le vendite stesse. Inoltre, è stata presa in considerazione la quotazione dell'Agenzia del Territorio e del FIAIP (Federazione Italiana Agenti immobiliari)

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Suburbana/CALDARETTE - VAL D ETE

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1700	L	5,4	6,7	L
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250	L	3,5	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	1050	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1450	L	4,6	5,5	L
Autorimesse	NORMALE	550	750	L	2,1	2,9	L
Box	NORMALE	660	900	L	2,5	3,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	390	520	L	1,5	2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	280	370	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	3,5	4,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	1700	L	5,4	6,7	L

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Suburbana/CALDARETTE - VAL D ETE

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	245	325	L	1,4	1,7	L
Capannoni tipici	Ottimo	325	450	L	1,7	2,4	L
Laboratori	NORMALE	590	780	L	2,9	3,9	L

Valori Agricoli Medi della provincia

ORA: 11.09.43

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n.80 del 30/05/2013

Pubblicazione sul BUR  
n.50 del 27/06/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DI ASCOLI PICENO Comuni di: ASCOLI PICENO, APPIGNANO DEL TRONTO, CASTEL DI LAMA, CASTIGNANO, FOLIGNANO, FORCE, MALTIGNANO, MONTALTO DELLE MARCHE, MONTEDINOVE, PALMIANO, ROTELLA, VENAROTTA				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DI FERMO Comuni di: ALTIDONA, FERMO, FRANCAVILLA D'ETE, GROTTAZZOLINA, LAPEDONA, MAGLIANO DI TENNA, MONTE GIBERTO, MONTEGRANARO, MONTERUBBIANO, MONTE SAN PIETRANGELI, MONTE URANO, MONTE VIDON COMBATTE, MORESCO, PETRITOLI, PONZANO DI FERMO, PORTO SAN GIORGIO, PORTO SANT'ELPIDIO, RAPAGNANO, SANT'ELPIDIO A MARE, TORRE SAN PATRIZIO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	3700,00							
SEMINATIVO	11900,00				14800,00			4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
SEMINATIVO ARBORATO	17000,00	SI	SI		19500,00	SI	SI	4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	32000,00				31500,00			4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
SEMINATIVO IRRIGUO	23200,00				24500,00			4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
ULIVETO	30900,00				27500,00			4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
VIGNETO	38100,00				35000,00			4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
BOSCO CEDUO	2600,00				4200,00			4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
BOSCO D'ALTO FUSTO	4900,00				6600,00			4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
BOSCO MISTO	4700,00				6100,00			4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)

Vedi Allegato 9. Non risultano spese condominiali.

- **Quesito B11)** 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

Vedi Allegato 8 e 9.

- **Quesito B12)** 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Dalle indagine effettuate e dalla documentazione reperita non risultano contratti di affitto o locazione in essere.

- **Quesito B13)** Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Non risultano procedure espropriative in atto, ma è bene evidenziare che le particelle:

LOTTO	Foglio	Particelle
	101	369
	101	370
	101	372

Anche se non soggette a procedure espropriative insistono sulla strada provinciale SP 87 Valdete, per le quali vige la cessione gratuita all'Ente pubblico (Provincia di Fermo) che ne detiene l'uso da più di 20 anni, pertanto non sono state oggetto di stima.

- **Quesito B14)** Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri  
Vedi Allegato 7 e 8.
- **Quesito B15)** 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  
Vedi Allegato 7.
- **Quesito B16)** 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  
Vedi Allegato 10.
- **Quesito B17)** Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II 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 co. c.p.c. in modalità telematica PCT.  
Vedi Allegato 11.