

**TRIBUNALE DI FERMO**  
Cancelleria Fallimentare

PROCEDIMENTO N. 53/2014

---

Fallimento

con sede in \_\_\_\_\_ ) alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ - C.F. \_\_\_\_\_  
e dei \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ - C.F. \_\_\_\_\_

**C.T.U.**

**Geom. Marco PIATTONI**  
Via Michelangelo, 30 - ALTIDONA

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

La presente relazione tecnica d'ufficio ad espletamento dell'incarico conferitomi dal Curatore Dott.ssa Barbara VALLASCIANI, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo al n. 376/A e comunicato al Giudice Delegato dott.ssa Sara MARZIALETTI in data 06.12.2014, per la stima del valore di mercato dell'immobile di proprietà di AUTOTRASPORTI PELLINI MARCO & C. SNC, bene caratterizzato da un piazzale a cielo aperto adibito a sosta e parcheggio di autotreni, sito a FERMO (FM) in C.da San Lorenzo snc. La relazione è strutturata in punti-quesiti.

**1° QUESITO**

Dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica, trascrizioni e acquisizione in copia degli atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale)

\_\_\_\_\_ è proprietaria per la quota di 1000/1000 del bene in esame, distinto al N.C.T. e al N.C.E.U. dello \_\_\_\_\_ comune al foglio di mappa n. 83, particella n. 890 (ex particella 196)

Tali diritti provengono dai seguenti atti traslativi (*Allegato 2a-b-c-d*):

- 1. Atto pubblico del 16.01.2008 - compravendita**, notaio Dr. \_\_\_\_\_ - Repertorio n. 5558 Raccolta 992, registrato a FERMO in data 24.01.2008 al n. 496 Serie 1T, trascritto alla CC.RR.II. di FERMO in data 25.01.2008 - Registro Particolare 585-Generale 950, con il quale la \_\_\_\_\_ acquista dalla ditta \_\_\_\_\_ l'immobile di cui sopra distinto al N.C.T. del comune di FERMO al foglio n. 83, particella n.196 (ora 890), seminativo arborato cl. 3, mq 1825, reddito dominicale € 7,54, reddito agrario € 10,37 (*Allegato 2d*).

passaggi precedenti



**Confini**

Nord → fosso Salvano  
Est e sud → particella 195, proprietà  
Ovest → particella 92, proprietà

**Parti comuni, pertinenze, servitù**

Non esistono parti comuni e pertinenze nel bene in esame.

Esiste la seguente servitù attiva:

- servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici a carico della particella 195 (ex 181) ed a favore del bene in esame, costituita dalla strada esistente della larghezza di metri lineari 4.50 circa, per consentire l'accesso al piazzale dalla strada San Lorenzo (servitù costituita con atto di cui al punto 2 del QUESITO 1, trascritta alla CC.RR.II. di FERMO in data 28.04.2003, Registro Particolare n. 2394).

Per completezza di informazione si riportano anche le seguenti servitù, citate negli atti reperiti:

- servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici a carico della particella 181 (ora 195) ed a favore della particella 113 sub 1 del N.C.E.U., per raggiungere la cabina Enel esistente (servitù trascritta alla CC.RR.II. di FERMO in data 19.04.1999, Registro Particolare n. 1894). Tale servitù insiste sul tratto rettilineo della strada esistente che dalla via San Lorenzo conduce al piazzale in esame, per poi voltare verso la particella 113 sub 1 prima dell'ingresso al bene in oggetto.
- servitù di fognatura a mezzo di condotta esistente, posta a nord della cabina Enel, a carico della particella 181 (ora 195) ed a favore della particella 182 (ora 266, 194,227) e della particella 113 sub 1 del N.C.E.U., per convogliare le acque provenienti dalle dette particelle (servitù trascritta alla CC.RR.II. di FERMO in data 14.04.1999, Registro Particolare n. 1808). Tale servitù dovrebbe correre lungo la strada esistente suddetta per poi confluire nel fosso Salvano.

**3° QUESITO**

Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dalle iscrizioni/trascrizioni alla CC.RR.II. con i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- nella iscrizione del 03.04.2014 - Reg. Part. 318 - dell'ipoteca giudiziale (derivante da decreto ingiuntivo) del 31.03.2014, l'immobile è stato identificato al N.C.T. del comune di FERMO, al foglio n. 83, particella n. 196;
- nella trascrizione del 12.01.2015 - Reg. Part. 166 - della sentenza dichiarativa di fallimento del 26.11.2014, l'immobile è stato identificato al N.C.E.U. del comune di FERMO, foglio n. 83, particella n. 890 (ex 196).

La differenza di identificazione catastale dell'immobile è dovuta al fatto che in data 27.03.2014 è stato redatto il tipo mappale, prot. 31124/2014, per l'introduzione in mappa di una tettoia edificata nel piazzale oggetto di stima.

Da prassi catastale, tale aggiornamento ha comportato obbligatoriamente il passaggio al N.C.E.U. dell'intera particella già censita al N.C.T., con soppressione dell'identificativo 196 e costituzione del nuovo identificativo 890, pur trattandosi del medesimo immobile con superficie di 1825 mq.

Attualmente quindi il bene in esame è stato correttamente descritto e individuato come particella 890 (ex 196).



**7° QUESITO**

Elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Come risposto al precedente 5° QUESITO

**8° QUESITO**

Descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Dati reperiti c/o l'Agenzia del Territorio di ASCOLI PICENO, sezione di FERMO (*Allegato 4a-b-c-d*).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE – ATTUALITA' - foglio n. 83 particella n. 890**

Catasto Terreni

Comune	Fog	Part	Qualità classe	Superficie m <sup>2</sup>			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
FERMO	83	890	ENTE URBANO		18	25		

Catasto Fabbricati

Comune	Fog	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consistenz	Rendita	
SANT'ELPIDIO A MARE	83	890		D/7			Euro	210,00
Indirizzo:		C.da San Lorenzo, snc			Piano T			
Descrizione		PIAZZALE A CIELO APERTO						
Ditta		con sede in ... - P.I.						

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE – STORICO VENTENNALE - foglio n. 83 particelle n. 890**

Catasto Terreni

Particella Originaria, superficie, qualità e classe	Atto di aggiornamento	Particella derivata	Ditta	Periodo di proprietà
40 2.94.20 mq SEM. ARB. cl. 3	Frazionamento n. 13/1976 verificato il 18.02.1976 n. 3834	40 (40/a) 2.01.80 mq SEM. ARB. cl. 3  92 (40/b) 00.92.40 mq SEM. ARB. cl. 3	n. ... il 26.12.1975, proprietario; n. ... a F ... il usufruttuaria per 1/4;	Fino al 1.3.1976

FALLIMENTO N. 53/2014

<p><b>40</b> 2.01.80 mq SEM. ARB. cl. 3</p>	<p>Atto pubblico del 1.3.1976- COMPRAVENDITA. Notaio Adalberto  Repertorio: 24573/6119 Registrazione: UR FERMO il 3.3.1976 n. 633 MOD 1 Vol. 26 Trascritto a FERMO in data 9.3.1976 Registro Particolare 869 – Registro Generale 1097</p>		<p>n. a ... proprietario 1/2; ... n. a ... proprietario 1/2; acquisto in regime di comunione dei beni con le rispettive mogli</p>	<p>Dal 1.3.1976 Fino al 9.4.1999</p>
<p><b>40</b> 2.01.80 mq SEM. ARB. cl. 3</p>	<p>Frazionamento n. 1427/1984</p>	<p><b>40</b> <b>(40/a)</b> 1.13.81 mq SEM. ARB. cl. 3  <b>113</b> <b>(40/b)</b> 00.87.99 mq SEM. ARB. cl. 3</p>	<p>n. a ... proprietario 1/2; comunione beni  n. a ... proprietario 1/2; comunione beni</p>	
<p><b>40</b> 1.38.31 mq SEM. ARB. cl. 3</p>	<p>Frazionamento n. 3415/1988</p>	<p><b>181</b> <b>(40/a)</b> 00.91.26 mq SEM. ARB. cl. 3  <b>182</b> <b>(40/b)</b> 00.42.15 mq SEM. ARB. cl. 3  <b>183</b> <b>(40/c)</b> 00.04.90 mq SEM. ARB. cl. 3</p>	<p>n. a ... proprietario 1/2; comunione beni  n. a ... proprietario 1/2; comunione beni</p>	
<p><b>181</b> 00.91.26 mq SEM. ARB. cl. 3</p>	<p>Atto pubblico del 9.4.1999. DIVISIONE. Notaio ...  Repertorio 1043/11803 Registrazione: UR FERMO il 26.4.1999 n. 837 serie 1V. Trascritto a FERMO in data 14.4.1999 Reg. Particolare 1807</p>		<p>n. a ... proprietario 1/2; comunione dei beni  n. a ... proprietario 1/2; comunione dei beni</p>	<p>Dal 9.4.1999 Fino al 22.4.2003</p>
<p><b>181</b> 00.91.26 mq SEM. ARB. cl. 3</p>	<p>Frazionamento n. 1057/2000</p>	<p><b>195</b> <b>(181/a)</b> 00.72.82 mq SEM. ARB. cl. 3  <b>196</b> <b>(181/b)</b> 00.18.25 mq SEM. ARB. cl. 3  <b>197</b> <b>(181/c)</b> 00.00.19 mq SEM. ARB. cl. 3</p>	<p>n. a ... proprietario 1/2; comunione dei beni  n. a ... proprietario 1/2; comunione dei beni</p>	

FALLIMENTO N. 53/2014

196 00.18.25 mq SEM. ARB. cl. 3	Atto pubblico del 22.4.2003. COMPRAVENDITA. Notaio  Repertorio 15587/3669 Registrazione: UR FERMO il 6.5.2003 n. 906 serie 1V Trascritto a FERMO in data 28.4.2003 Reg. Particolare 2393		con sede in via Partita I.V. - R.E.A.	Dal 22.4.2003 Fino al 16.01.2008
196 00.18.25 mq SEM. ARB. cl. 3	Atto pubblico del 16.01.2008. COMPRAVENDITA. Notaio  Repertorio 5550/992 Registrazione: UR FERMO il 24.2.2008 n. 496 serie 1T Trascritto a FERMO in data 25.1.2008 n. 950/585		con sede in via Partita I.V. - R.E.A.	Dal 16.01.2008 Fino al OGGI
196 00.18.25 mq SEM. ARB. cl. 3	Tipo Mappale n. 31124 del 27.03.2014 presentato per NUOVA COSTRUZIONE (serbatoio)	890 00.18.25 mq ENTE URBANC	con sede in via Partita I.V. - R.E.A.	

Catasto Fabbricati

Particella Originaria, superficie, qualità e classe	Atto di aggiornamento	Particella derivata	Ditta	Periodo di proprietà
890 00.18.25 mq Categoria: in attesa di dichiarazione.	Costituzione al N.C.E.U. del comune di FERMO il 27.03.2014 n. 31124. ASSOCIATO AL TIPO MAPPAL CON PROTOCOLLO N. 31124/2014		con sede v Partita I.V. - R.E.A.	Dal 27.03.2014 Fino al OGGI
890 00.18.25 mq Categoria D/7	Costituzione al N.C.E.U. del comune di FERMO con pacchetto DOCFA del 2.4.2014 n. 477/2014			
890 00.18.25 mq Categoria D/7	Variazione nel classamento il 5.11.204 n. 37860			

9° QUESITO

Individuazione della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli.

In base allo strumento urbanistico vigente del comune di FERMO (*Allegato 5a-b*) l'immobile ricade in

- zona agricola, precisamente in "AGR\_3 AREE AGRICOLE COMPROMESSE SOTTO IL PROFILO PAESISTICO AMBIENTALE", regolate dall'art. 56 delle N.T.A. del P.R.G. (*allegato 5b*). In tali zone, oltre ad applicare quanto previsto dalla L.R. 8 marzo 1990 n.13, sono consentiti gli interventi finalizzati al recupero, ove possibile, del paesaggio agrario.

ed è soggetto al

- vincolo di **TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA**, regolato dall'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G., in quanto adiacente con il fosso Salvano (*allegato 5b*). All'interno degli ambiti di tutela integrale sono vietati interventi di nuova edificazione e ampliamento degli edifici esistenti, l'allestimento di impianti sportivi da esercitarsi con mezzi motorizzati, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, movimenti terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno ecc.

**ESENZIONI: Art. 38 N.T.A. del P.R.G. (*allegato 5b*)**

Le prescrizioni di cui all'art. 28 non si applicano per

- le opere pubbliche, i metanodotti, le opere private di interesse pubblico (Enel e simili);
- gli impianti tecnici di modesta entità;
- antenne e ripetitori;
- gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi al P.R.G., di medesima caratteristica tipologica, fino al 20% della volumetria dell'edificio esistente;
- ecc.

Per una esaustiva lettura degli interventi ammessi si rimanda alle norme allegate, oltre ad una verifica puntuale presso gli uffici comunali preposti.

**10° QUESITO**

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli artt. 17 comma 5 o 40 comma 6 della Legge n. 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscano più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso e l'ammontare dell'oblazione versata con prova del relativo versamento (bollettini e ricevute).

**AUTORIZZAZIONI COMUNALI**

Di seguito l'elenco delle concessioni e autorizzazioni rilasciate (*Allegato 6a-b-c*).

Anno	Atto amministrativo	N° Atto Rilascio	Tipologia intervento	Richiedente
2001	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ( <i>Allegato 6a</i> )	P.E. 63/2000	RECINZIONE DI APPEZZAMENTO DI TERRENO. Trattasi della recinzione del futuro piazzale.	DITTA:
2001	DICHIARAZIONE DI ASSEVERAMENTO PER INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA. Legge 662/96 ( <i>Allegato 6b</i> )	890/2001	INTEGRAZIONE ALLA P.E. 63/2001. MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
2008	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' ( <i>Allegato 6c</i> )	72/2008	INSTALLAZIONE DI CONTENITORE -DISTRIBUTORE MOBILE PER GASOLIO	

***Conformità stato dei luoghi e documentazione in atti***

L'immobile in esame risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dagli uffici competenti.

### 11° QUESITO

Accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato) con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuali trascrizioni degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari.

L'immobile è attualmente in uso alla *[redacted]* - C.F. *[redacted]* in virtù di contratto di affitto tra la medesima ditta e *[redacted]* stipulato in data 3.5.2014, registrato a FERMO in data 7.5.2014 al n. 505 serie 3T, della durata di anni 20 con decorrenza dal 3.5.2014 fino al 3.5.2034. Il canone annuo è di € 6.000,00.  
(contratto di affitto Allegato 7a-b)

### 12° QUESITO

In caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate.

Non esiste condominio.

### 13° QUESITO

Accertamento – con acquisizione della relativa documentazione – dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso (ad esempio vincoli artistici, storici o alberghieri, di in edificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), SPECIFICANDO quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non sono stati riscontrati vincoli.

### 14° QUESITO

Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 c.p.c. e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze – garage, posto auto, magazzino, fondaco ecc.) e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nell'ipotesi di formazione di più lotti si proceda nell'individuazione delle parti condominiali evidenziando la necessità, se del caso, di costituire eventuali servitù individuando fondo servente e dominante.

Il bene in esame è un piazzale adibito a sosta di autoarticolati le manovre dei quali necessitano di ampio spazio, come quello attuale; la vendita dell'immobile deve essere quindi disposta in unico lotto.

### 15° QUESITO

Nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima).

La procedura di fallimento riguarda l'intero immobile.

**16° QUESITO**

Indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare, con l'indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica e per l'allineamento catastale.

Considerando che

- il bene in esame non è un edificio e quindi non è possibile un raffronto con altri simili per tipologia e caratteristiche;
- trattandosi di un piazzale per manovre di automezzi non è particolarmente interessato dal criterio della vetustà, in quanto non presenta elementi deteriorabili;
- la tipologia del bene comporta un uso specifico

la stima del valore commerciale dell'immobile è stata basata sul costo di costruzione, a prezzi correnti, relativo ad un piazzale realizzato a regola d'arte, al quale è stato aggiunto l'utile di impresa per il collocamento sul mercato. Il lavoro per la realizzazione del piazzale e regola d'arte prevede uno scavo di sbancamento, la realizzazione di una massicciata e di un sottofondo, uno strato superficiale di ghiaia/pietrisco, la recinzione dell'area, un cancello carrabile. Considerando una superficie di intervento di circa 1700 mq, uno sviluppo della recinzione di circa 170 mq per una altezza di 1.80 come in sito, si avrà:

N°	DESCRIZIONE LAVORAZIONE	U.m.	Prezzo unitario	Q.tà'	Importo	
					Parziale	Totale
1	SCAVO DI SBANCAMENTO H 60 cm 1700 x 0.60 = 1.020 mc	mc	8,50	1.020	€ 8.670,00	
2	FORMAZIONE DI MASSICCIAIA H 50 cm 1700 x 0.50 = 850 mc	mc	29,00	850	€ 24.650,00	
3	FORMAZIONE DI STABILIZZATO (pietrisco) H 10 cm 1700 x 0.15 = 255 mc	mc	35,00	255	€ 8.925,00	
4	GHIAIA SUPERFICIALE	mq	2,50	1.700	€ 4.250,00	
5	F.P.O. DI RECINZIONE METALLICA GUAINATA, COMPRESIVA DI PALI IN FERRO SU BASAMENTO IN CLS E FILI TENDITORI 170 ml circa x 1.80 h = 306 mq	mq	20,00	306	€ 6.120,00	
6	CANCELLO METALLICO CARRABILE	a corpo	4.000,00	1	€ 4.000,00	
7	ACQUISTO TERRENO AGRICOLO	mq	2,00	1.700	€ 3.400,00	
IMPORTO					€ 60.015,00	
UTILE DI IMPRESA 20% SU IMPORTO LAVORI					€ 12.003,00	
IMPORTO DI MERCATO					€ 72.018,00	
<b>IMPORTO DA ALIENARE ARROTONDATO</b> diconsi euro *settantaduemila/00*						<b>€ 72.000,00</b>

ALTIDONA, 03.09.2015

II C.T.U.  
Marco PIATTONI  
**F.to Marco PIATTONI**