



# **TRIBUNALE DI FERMO**

**Esecuzioni immobiliari**

**Corso Cavour, 51. 63023 Fermo (FM)**

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 81/2010**

### **CREDITORE PROCEDENTE**

**[REDACTED]**

### **DEBITORE**

### **CREDITORI INTERVENUTI**

*IL C.T.U.*

*Dott. Federico ANTOLINI Agronomo*

*Via Vittorio Emanuele II°, 3. 63853 Montelparo (FM)*

Tel. e Fax.: 0734.780618; Cell.: 333.7273872; E-mail: antolini.f@libero.it; P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



Montelparo li 05.03.2018



# STUDIO TECNICO AGRONOMO E FORESTALE ANTOLINI

Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II° 3, 63853 Montelparo (FM)

Tel. e Fax. 0734.780618 - Cel. 333.7273872 - E-mail: antolini.f@libero.it - P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



## PREMESSA

In data 18 settembre 2018 il sottoscritto Dott. Federico Antolini Agronomo, C.T.U. del Tribunale di Fermo, iscritto all'Ordine Regionale dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche al numero 406, con Studio a Montelparo (FM), in Via Vittorio Emanuele II° n. 3, veniva nominato, dall'On.mo Giudice per l'Esecuzioni immobiliari, Dott. Francesco Ferretti, Espero Stimatore per la procedura esecutiva n. 81/2010. In data 20 settembre 2018, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c., lo scrivente accettava l'incarico ricevuto e prestava giuramento.

Nello specifico questo C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'On.mo Giudice per l'Esecuzione di:

*“di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.*

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari 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;*
- 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.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione 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.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare 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).*

*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.*



8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, 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;

9) a 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;

10) a 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;

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

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a 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;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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;

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

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 17/04/2018, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita...

...Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato."

Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente

EFFETTUAVA

- Sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento.
- Consultazione catastale ed ispezioni ipotecarie.
- Richiesta di accesso agli atti al Comune di Sant'Elpidio a Mare.
- Consultazione atti presso la conservatoria di Fermo.
- Ricerche di mercato presso Agenzie Immobiliari, C.C.I.A.A., Agenzia del Territorio.

Di seguito vengono esposti i risultati dei sopralluoghi effettuati, della documentazione reperita presso gli uffici sopra indicati, delle ricerche di mercato, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte.

**CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE.**

Il fascicolo dell'esecuzione risulta completo degli atti indicati dall'articolo 567, secondo comma c.p.c..  
Inoltre:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la stessa risale sino al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento,
- i dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile,
- non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, si allega pertanto,
  - certificato di stato di famiglia con relazione di parentela dell'esecutato (allegato n. 1).
 Si precisa che alla data di acquisto dei beni oggetto di pignoramento, l'esecutata, si dichiarava nubile.

**1. ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA 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**

**1.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento**

I beni oggetto di pignoramento constano di terreni e fabbricati situati nei Comuni di Montegranaro e Sant'Elpidio a Mare; nello specifico:

➤ Beni situati nel Comune di Montegranaro

Sono individuati in quattro unità immobiliari situate nel centro storico del Comune di Montegranaro<sup>1</sup> e censite al catasto fabbricati come:

Immobile	Piano	Identificazione catastale							
		Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
Magazzino	S1	18	229	5	C/2	1	69 m <sup>2</sup>	Totale 73 m <sup>2</sup>	Euro 121,16
Laboratorio	T			6	C/3	2	16 m <sup>2</sup>	Totale 16 m <sup>2</sup>	Euro 50,41
Abitazione	T			7	A/2	1	3,5 vani	Totale: 51 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 51 m <sup>2</sup>	Euro 122,92
Abitazione	1 - 2			8	A/2	2	5,5 vani	Totale: 148 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 148 m <sup>2</sup>	Euro 227,24

Il tutto confinante con:

- Nord: via Garibaldi
  - Sud: via Palestro
  - Est: proprietà
  - Ovest: via S. Agostino,
- Salvo altri

<sup>1</sup> Formano un edificio di tre piani fuori terra e di un primo piano sotto strada.



**2. AD 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**

A parere dello scrivente la vendita del beni, oggetto della medesima procedura esecutiva, rientra nelle disposizioni dettate dal comma 8 bis dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e successive modifiche e integrazioni<sup>4</sup>.

## **2.1. Sommatoria descrizione dei beni**

### 2.1.1. Descrizione dei beni situati nel Comune di Montegranaro

Le quattro unità immobiliari formano un edificio, di tre piani fuori terra e di un primo piano sotto strada, situato all'interno del centro storico del Comune. L'intero immobile risulta fatiscente, collabente, strutturalmente compromesso. La facciata ovest, che si affaccia su via S. Agostino, è stata messa in sicurezza con apposito impalcato in ferro. Il tetto è parzialmente crollato.

In considerazione della scarsa sicurezza dell'immobile, lo scrivente tecnico non ha proceduto nel sopralluogo all'interno dello stesso bene. Per conoscere la distribuzione interna degli spazi si rimanda alla visione delle planimetrie catastali<sup>5</sup>. (Allegati nn. 2 e 3 – rispettivamente documentazione fotografica e planimetrie catastali).

### 2.1.2. Descrizione dei beni situati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare

I beni costituiscono un fondo agricolo accorpato di circa 8208 mq (ha 0.8208), oltre la superficie occupata dai fabbricati. Sulla particella 4, in prossimità del fabbricato, è presente un pozzo. Parte dell'area circostante i fabbricati viene utilizzata come deposito di materiale ed attrezzatura edile.

L'intero compendio si trova in piena campagna, a circa sei Km, in direzione Montegranaro, da Sant'Elpidio a Mare ed a circa 5 Km, in direzione Sant'Elpidio a Mare, da Montegranaro.

#### 2.1.2.1. Descrizione dei fabbricati

Anche se contraddistinti da due distinte particelle, i fabbricati sono tra loro adiacenti e formano un unico edificio residenziale, di due piani fuori terra, servito da un'unica corte.<sup>6</sup>

Risultano realizzati prima del 2 settembre 1967, in epoche e con tecniche costruttive e materiali diversi; la maggior parte dell'edificio, infatti, risulta realizzato in paglia e terra cruda, una piccola parte in mattoni, laterizio e lamiera.

L'intero fabbricato, ad eccezione della parte realizzata in lamiera, risulta fatiscente, collabente, strutturalmente compromesso, inutilizzabile; circa un terzo della porzione in paglia e terra, infatti, è crollata, mentre la restante parte, così come la parte realizzata in mattoni e laterizio, è gravemente lesionata e pericolante.

<sup>4</sup> Sono esenti dall'imposta "...8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione..."

<sup>5</sup> Lo scrivente CTU non avendo potuto effettuare (per motivi di sicurezza) il sopralluogo all'interno dell'edificio, non può affermare se ci sia o meno corrispondenza tra le planimetrie catastali, eventuali precedenti edilizi, con lo stato attuale dei luoghi.

<sup>6</sup> Rappresentata dal terreno catastalmente identificato, dalle due stese particelle, al catasto terreni come Ente Urbano. Infatti negli atti di provenienza dei due beni (Compravendita a rogito Notaio Sergio Sanangelantonio del 24.05.2006, repertorio n. 12613, trascritto a Fermo il 6.06.2006 con n. 3637 R.P.) viene indicato: "...la corte è riportata nel catasto terreni del predetto Comune con i seguenti dati...particella 4 Ente Urbano...particella 3...Ente Urbano..."

Ad esso vi si arriva mediante strada interpodereale che collega la strada vicinale M. Travaglioso fino al "Fosso Giuliano", detta strada si estende lungo il confine ovest della particella 5 (di altra proprietà) ed i confini est delle particelle 125, 4 e 124. (Allegati nn. 4 e 5 – rispettivamente documentazione fotografica e planimetrie catastali).

In considerazione della scarsa sicurezza dell'immobile, lo scrivente tecnico non ha proceduto nel sopralluogo all'interno dello stesso bene. Per conoscere la distribuzione interna degli spazi si rimanda alla visione delle planimetrie catastali.<sup>7</sup>

#### 2.1.2.2. Descrizione dei terreni

Hanno una superficie complessiva di circa 8208 mq (ha 0.8208) con al centro il predetto edificio. Presentano una leggera pendenza e per la quasi totalità dell'intera superficie sono esposti a nord.

Alla data del sopralluogo<sup>8</sup> l'intera superficie risulta incolta ed utilizzata per l'allevamento di cavalli; fatta eccezione per una piccola superficie utilizzata per la coltivazione di un piccolo orto ad uso domestico. (Allegato n. 6 – Documentazione fotografica).

### 3. AD 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

Dalla lettura degli atti di provenienza degli stessi beni, tutti i fabbricati risultano realizzati prima del 2 settembre 1967.

### 4. AD 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 SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUATI 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, VERIFICHI 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, VERIFICHI, 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

Come precedentemente indicato, i fabbricati risultano realizzati prima del 2 settembre 1967 e si presentano fatiscenti, collabenti, inutilizzabili; lo scrivente CTU, pertanto, al fine di evitare spese superflue alle parti, non ha ritenuto opportuno e/o necessario richiedere eventuali precedenti edilizi inerenti gli stessi beni, ciò anche in virtù delle seguenti ragioni:

- per l'edificio situato nel Comune di Montegranaro, come motivato nei successivi quesiti, risulta, ai fini della valutazione dei diritti pignorati, privo di valore economico trovandosi, quindi, nella illogicità di una sua eventuale vendita all'asta;
- per l'edificio situato nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, in particolar modo per la parte di fabbricato realizzata in paglia e terra, è soggetto alle normative in materia di beni culturali, storico – artistici. Un suo eventuale restauro/ristrutturazione, quindi, è subordinato a quanto indicato e prescritto da

<sup>7</sup> Lo scrivente CTU non avendo potuto effettuare (per motivi di sicurezza) il sopralluogo all'interno dell'edificio, non può affermare se ci sia o meno corrispondenza tra le planimetrie catastali, eventuali precedenti edilizi, con lo stato attuale dei luoghi.

<sup>8</sup> 21 febbraio 2019.

dette normative<sup>9</sup>. Per quanto concerne la parte realizzata in mattoni e laterizio e, per la parte realizzata in lamiera, a parere dello scrivente e fatto salvo diverso parere del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare<sup>10</sup>, due sono gli aspetti da considerare,

- o se il fabbricato o parte di esso, è stato realizzato in forza di autorizzazione edilizia, la sua ristrutturazione è comunque legata alla vincolistica gravante sull'adiacente fabbricato di terra e paglia,
- o se il fabbricato o parte di esso, è stato realizzato successivamente il 2 settembre 1967 e/o in assenza di opportune autorizzazioni edilizie, a parere dello scrivente tecnico non risulta sanabile, ciò, in considerazione della vincolistica gravante sull'adiacente fabbricato di terra e paglia<sup>11</sup>.

A parere dello scrivente CTU<sup>12</sup>, quindi, l'intero edificio è subordinato alla vincolistica gravante sulla sua particolare tipologia costruttiva, in particolar modo alla parte realizzata in paglia e terra.

Si precisa, inoltre, che anche in caso di presenza di precedenti edilizi in capo agli stessi fabbricati, non sarebbe possibile verificarne la corrispondenza con lo stato attuale dei luoghi, in quanto gli stessi, non sono accessibili in quanto collabenti.

## 5. AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985

I terreni ricadono in un area identificata dal vigente P.R.G. Comunale come *E – Agricola*. Non essendoci state varianti al PRG Comunale, dalla data della sua emissione, si ritiene ancora valido ed efficace quanto indicato nel C.D.U. emesso dal Comune di Sant'Elpidio a Mare in data 2 agosto 2010 ed allegato alla Certificazione Notarile inerente la medesima procedura.

## 6. AD 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

### 6.1. Identificazione Catastale dei beni

#### 6.1.1. Beni situati nel Comune di Montegranaro

##### Fabbricati – catasto fabbricati

Immobile	Piano	Identificazione catastale							Rendita
		Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	
Magazzino	S1	18	229	5	C/2	1	69 m <sup>2</sup>	Totale 73 m <sup>2</sup>	Euro 121,16
Laboratorio	T			6	C/3	2	16 m <sup>2</sup>	Totale 16 m <sup>2</sup>	Euro 50,41
Abitazione	T			7	A/2	1	3,5 vani	Totale: 51 m <sup>2</sup> Totale escluse aree	Euro 122,92

<sup>9</sup> Oltre a quanto indicato e prescritto dal vigente PRG del Comune di Sant'Elpidio a Mare, da quanto indicato e prescritto dal DPR-380-2001 e s. m. i - testo unico edilizia dalla L.R. 13/90 e da altre normative e/o enti competenti.

<sup>10</sup> e/o di altri Enti competenti.

<sup>11</sup> Da quanto indicato e prescritto dal DPR-380-2001 e s. m. i - testo unico edilizia, dalla L.R. 13/90, da altre normative e/o enti competenti.

<sup>12</sup> Fatto salvo parere diverso espresso dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare e/o di altro Ente competente, che dal punto di vista edilizio – urbanistico, e/o di altri Enti competenti.





➤ Beni situati a Sant'Elpidio a Mare – Fabbricato identificato alla particella 4 e terreni identificati alle particelle nn.124 e 125:

- Alla data del 22 aprile 1990 i beni appartenevano alla Sig.ra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ entrambe, in ragione di 1/2 di piena proprietà;
- Con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Alfonso Rossi il 25 novembre 1999, repertorio n. 126679/13801, trascritto a Fermo il 23 dicembre 1999 al n. 6028 R.P, i beni perveniva alla Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a Sant'Elpidio a Mare il 15 settembre 1962 in ragione di 1/1 di piena proprietà;
- Con atto di Compravendita a rogito Notaio Sergio Sanangelantonio del 24 maggio 2006, repertorio n. 12613, trascritto a Fermo il 6 giugno 2006 con n. 3637 R.P, i beni pervenivano alla Sig.ra \_\_\_\_\_ Esecutata, nata a \_\_\_\_\_ il 21 marzo 1946, in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Dalla lettura dei titoli inerenti gli atti predetti, non risulta la presenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

Per conoscere e/o comprendere meglio la continuità storica dei beni, la presenza o meno di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione ecc., si consiglia la lettura degli atti di provenienza precedenti ai sopra riportati.

## **8.2. Indicazione delle Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli in capo ai beni**

Dalla lettura delle ispezioni ipotecarie e delle certificazione notarile in capo ai beni oggetto di pignoramento, si riscontrano le seguenti Trascrizioni ed Iscrizioni:

### 8.2.1. Per tutti i beni

- ISCRIZIONE del 09/10/2009  
Registro Particolare 1916 Registro Generale 8682  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Repertorio 1006 del 08/10/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 03/05/2010  
Registro Particolare 1927 Registro Generale 3332  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Repertorio 886 del 22/04/2010  
ATTO ESECUTICO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 8.2.2. Per i beni di Montegranaro

- TRASCRIZIONE del 11/02/2002  
Registro Particolare 654 Registro Generale 987  
Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO  
Repertorio 1331 del 06/02/2002  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
- ISCRIZIONE del 13/03/2003  
Registro Particolare 414 Registro Generale 2295  
Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO  
Repertorio 2563 del 03/03/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE
- ISCRIZIONE del 04/05/2005  
Registro Particolare 897 Registro Generale 3692  
Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA

Repertorio 7033 del 14/04/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE D.LGS. n.46 del 26/02/1999 Art.77  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1225 del 21/09/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

### 8.2.3. Per i beni di Sant'Elpidio a Mare

- TRASCRIZIONE del 06/06/2006  
Registro Particolare 3637 Registro Generale 5838  
Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO  
Repertorio 12613/3589 del 24/05/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 06/06/2006  
Registro Particolare 1281 Registro Generale 5839  
Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO  
Repertorio 12615/3590 del 24/05/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

### **8.3. Indicazione dei vincoli gravanti sui beni**

Oltre a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica<sup>17</sup> occorre far riferimento:

- Per i fabbricati situati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, a quanto disciplinato dalle normative e leggi inerenti il patrimonio culturale, storico – artistico, alla L.R. 13/90 ed al PRG comunale<sup>18</sup>.
- Per tutti i beni situati a Montegranaro, a quanto disciplinato dal vigente piano particolareggiato del centro storico e/o al PRG comunale<sup>19</sup>.

Fatto salvo ulteriore normativa e/o vincolistica presente per le zone in cui ricadono tutti i predetti beni.

**9 A 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**

### **9.1. Descrizione della metodologia di stima**

Nella valutazione di una specifica tipologia d'immobile occorre far riferimento alla realtà di mercato in cui il bene viene offerto ed al momento in cui ciò avviene, e, quindi, alla domanda ed all'offerta che contraddistinguono il determinato tipo di mercato a cui esso appartiene o può appartenere.

Il valore di un bene, inoltre, risente delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione giuridica, dei vincoli e/o prescrizioni dettati dai diversi piani attuativi; altresì influenti possono essere i vincoli di natura culturale, storico – artistica su di essi gravanti<sup>20</sup>.

Il valore di un bene, inoltre, è legato ai possibili modi, che esso ha, di manifestare o richiedere un'utilità.

<sup>17</sup> Allegato alla certificazione notarile inerente la medesima procedura esecutiva.

<sup>18</sup> Salvi ulteriori Enti e/o normative.

<sup>19</sup> Salvi ulteriori Enti e/o normative.

<sup>20</sup> O gravanti sul territorio e/o sugli immobili ad esso circostante e/o adiacente.

In merito ai fabbricati oggetto della medesima procedura esecutiva, lo scrivente C.T.U. ritiene che i vincoli di natura giuridica, paesaggistica, storico – artistico e culturale su di loro gravanti, congiuntamente allo stato di fatiscenza<sup>21</sup> in cui essi si trovano, hanno, di fatto, compromesso le loro potenzialità funzionali e/o di utilizzo e, quindi, il loro valore di mercato, pregiudicando la scelta dell'aspetto economico che più soddisfa la "ragion pratica di stima".

## **9.2. Criterio di stima adottato e determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in libera contrattazione**

In considerazione della diversa tipologia dei beni pignorati (terreni e fabbricati), delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto di quanto precedentemente indicato e descritto, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere separatamente alla stima del più probabile valore di mercato di ciascun bene.

### 9.2.1. Stima del più probabile valore di mercato in libera contrattazione dei beni situati nel Comune di Montegranaro

Per i medesimi beni, è stato sottoposto a pignoramento, ai danni della Sig.ra \_\_\_\_\_, i diritti pari a 5/6 di usufrutto.

Come indicato nei precedenti quesiti, essi si identificano in quattro unità immobiliari che formano un edificio, situato all'interno del centro storico del Comune di Montegranaro, completamente fatiscente, collabente e, quindi, inutilizzabile.

Prima di procedere alla stima del bene, ricordo a me stesso che il diritto di usufrutto viene definito come il "diritto di una persona, detta usufruttuario, di godere di una cosa altrui, rispettandone la destinazione economica e traendone l'utilità che questa può dare". Occorre inoltre ricordare, che, poiché il contenuto economico dell'usufrutto consiste nel diritto temporaneo di godimento, il suo valore corrisponderà all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi netti traibili dall'usufruttuario durante gli anni di durata dell'usufrutto.

Pertanto:

- considerata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari,
- considerato che i beni formano un unico edificio e che costituiscono un'unica unità strutturale,
- considerato lo stato di conservazione e strutturale in cui versano,
- considerata l'impossibilità che gli stessi hanno, singolarmente o univocamente, di fornire una qualunque forma di reddito nello stato attuale in cui si trovano,
- considerati i costi elevati da sostenere, per un eventuale intervento di ristrutturazione (o restauro), affinché gli stessi possano tornare nelle condizioni di fornire un qualunque tipo di reddito,
- considerati i diritti e doveri spettanti all'usufruttuario ed al nudo proprietario,
- tenuto conto della "ragion pratica di stima" legata al diritto di usufrutto ed alla medesima stima,
- tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di tutti i beni in parola,
- per tutti gli aspetti precedentemente indicati e descritti

### lo scrivente tecnico ritiene privo di valore economico il diritto di usufrutto gravante su detti beni.

### 9.2.2. Stima del più probabile valore di mercato in libera contrattazione dei beni situati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare

#### 9.2.2.1. Stima dei fabbricati

Come indicato nei precedenti quesiti costituiscono un unico edificio di due piani fuori terra e realizzato con materiali diversi; paglia e terra cruda, mattoni, laterizio e lamiera.

<sup>21</sup> Collabenza, di inutilizzabilità.

Gran parte dell'edificio si presenta completamente fatiscente e crollante, inoltre, il fabbricato realizzato in paglia e terra cruda, risulta parzialmente crollato.

Pertanto:

- in considerazione del fatto che i fabbricati formano un unico edificio e che costituiscono un'unica unità strutturale,
- considerato lo stato di conservazione e strutturale in cui versa l'edificio,
- esplorati tutti gli aspetti economici necessari e/o utili a stimare detto bene,
- non avendo individuato alcuna utilità che detto bene possa fornire e/o manifestare affinché possa istaurare un certo tipo di rapporto economico con un'ampia e generica categoria di soggetti,
- non avendo riscontrato dati di mercato certi, necessari e/o utili ad individuare dei termini di confronto con beni simili, ai fini di formulare un opportuno giudizio di stima,
- considerata la sua destinazione d'uso – residenziale,
- tenuto conto della "*ragion pratica di stima*" per tali beni e quindi per la medesima stima,
- non avendo individuato gli elementi necessari e/o utili ad individuare l'aspetto economico rispondente alla "*ragion pratica di stima*",
- in considerazione del fatto che per tipologia costruttiva l'edificio non rispecchia il "*principio dell'ordinarietà*",
- tenuto conto dei vincoli di natura culturale, storico – artistica, nonché urbanistici gravanti su tale tipologia bene,
- dato atto, tuttavia, che tale tipologia di bene costituisce particolare interesse per una certa categoria di appassionati di beni culturali, storico – artistici,
- tenuto conto, comunque, che tale categoria di appassionati rappresenta e costituisce un mercato immobiliare di nicchia,
- dato atto, quindi, che tale tipologia di bene rientra in una certa tipologia di mercato, seppur particolare e di nicchia,
- tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di tutti i beni in parola,

lo scrivente CTU, ha ritenuto opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato di detti beni, pur nella consapevolezza dei limiti intrinseci della stessa, mediante una stima ad impressione o a vista.

Tale stima consiste nella formulazione del giudizio senza il ricorso ad elaborazioni o calcoli espliciti ma basandosi sul confronto tra gli aspetti negativi e positivi del bene.

Pertanto, sentito il parere di un esperto nel settore culturale, storico – artistico<sup>22</sup>, richiamato quanto precedentemente indicato e descritto

**il più probabile valore di mercato in libera contrattazione per detto bene viene stimato in euro**  
**55'000,00.**

### 9.2.2. Stima dei terreni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, sono state prese in considerazione:

- le loro caratteristiche, intrinseche ed estrinseche;
- la loro situazione giuridica (servitù, vincoli...ecc.);
- beni simili di cui lo scrivente ha notizia certa dei prezzi effettivamente praticati,
- in considerazione del fatto che le superfici delle particelle tre e quattro, se pur censite al catasto fabbricati come corti dei rispettivi fabbricati su di esse insistenti, sono di fatto un terreno agricolo,
- dato atto, inoltre, che insieme ai fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a mare costituiranno un unico lotto,

si è proceduto, quindi, ad una stima sintetico – comparativa per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto con beni simili a quello di stima, riscontrare un valore medio e, quindi, procedere alla determinazione del suo più probabile valore di mercato.

Considerato quale parametro la superficie in ha, dall'analisi di tutte le caratteristiche precedentemente indicate e descritte emergono i seguenti valori unitari ed il conseguente valore complessivo.

<sup>22</sup> Dott.ssa Letizia Ferracuti – Laurea in Scienze e Conservazione dei Beni Storico – Artistici – Laureanda in Storia

- superficie: ha 0.8208 (mq 8208)
- valore: 8'000,00 euro/ha,

ha  $0.8208 \times 5'000,00$  euro/ha = euro 4'104,00

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso in **euro 4'150,00**  
Più probabile valore di mercato dei terreni in libera contrattazione

### 9.3. Indicazione del più probabile valore di mercato dei beni a base d'asta

Il valore sopra stimato, si riferisce al costo che il bene avrebbe in una privata compravendita. Una vendita all'asta, infatti, determina una svalutazione, del valore di un immobili, stimabile tra il 15 ed il 25 per cento del valore che esso avrebbe in una libera vendita.

Pertanto, considerando, per i beni oggetto della medesima esecuzione, un deprezzamento del 25%, avremo:

Bene	Valore del bene in libera Compravendita Euro	Valore del bene a base d'asta Arrotondato alla cifra più prossima all'esterno Euro
Beni siti in Montegranaro	0	0
Fabbricati siti in Sent'Elpidio a Mare	55'000,00	41'250,00
Terreni siti in Sent'Elpidio a Mare	4'150,00	3'110,00 <u>Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso in</u> <u>3'150,00</u>

### 10. A 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

Come indicato e motivato, al precedente quesito uno, pur non avendo riscontrato alcun valore in marito alla ragion pratica di stima dei beni situati nel Comune di Montegranaro, lo scrivente C.T.U. a prescindere dalla propria opinione sull'assurdità di mandare a vendita i beni situati nel Comune di Montegranaro ma rimettendo, come giusto è, la decisione ai creditori<sup>23</sup>, ritiene opportuno formare i seguenti lotti:

- *Lotto numero uno*: costituito dalle unità immobiliari situate nel Comune di Montegranaro,
- *Lotto numero due*: costituito dagli immobili (terreni e fabbricati), situati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare.

#### 10.1. Descrizione dei lotti ed indicazione del prezzo a base d'asta

##### 10.1.1. Lotto numero uno: costituito dalle unità immobiliari situate nel Comune di Montegranaro

Costituito da quattro unità immobiliari che formano un edificio di tre piani fuori terra e di un primo piano sotto strada, situato all'interno del centro storico del Comune di Montegranaro. L'intero immobile risulta fatiscente, collabente, strutturalmente compromesso, inutilizzabile. La facciata ovest, che si affaccia su via S. Agostino, è stata messa in sicurezza con apposito impalcato in ferro. Il tetto è parzialmente crollato.

In considerazione della scarsa sicurezza dell'immobile, lo scrivente tecnico non ha proceduto al sopralluogo all'interno dello stesso bene. Per conoscere la distribuzione interna degli spazi si rimanda alla visione delle

<sup>23</sup> E/o al Giudice per l'Esecuzione

planimetrie catastali<sup>24</sup>. (Allegati nn. 2 e 3 – rispettivamente documentazione fotografica e planimetrie catastali).

Catastalmente identificato al catasto fabbricati come:

Immobile	Piano	Identificazione catastale							
		Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
Magazzino	S1	18	229	5	C/2	1	69 m <sup>2</sup>	Totale 73 m <sup>2</sup>	Euro 121,16
Laboratorio	T			6	C/3	2	16 m <sup>2</sup>	Totale 16 m <sup>2</sup>	Euro 50,41
Abitazione	T			7	A/2	1	3,5 vani	Totale: 51 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 51 m <sup>2</sup>	Euro 122,92
Abitazione	1-2			8	A/2	2	5,5 vani	Totale: 148 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 148 m <sup>2</sup>	Euro 227,24

Il tutto confinante con:

- Nord: via Garibaldi
- Sud: via Palestro
- Est: proprietà \_\_\_\_\_ -t
- Ovest: via S. Agostino,

Salvo altri

### Più probabile valore del lotto uno a base d'asta

**PRIVO**

#### 10.1.2. Lotto numero due: costituito dagli immobili (terreni e fabbricati), situati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare

I beni costituiscono un fondo agricolo accorpato di circa 8208 mq (ha 0.8208), oltre la superficie occupata dai fabbricati.

Anche se contraddistinti da due distinte particelle, i fabbricati sono tra loro adiacenti e formano un unico edificio residenziale, di due piani fuori terra, servito da un'unica corte.<sup>25</sup> Risultano realizzati prima del 2 settembre 1967, in epoche e con tecniche costruttive e materiali diversi; gran parte dell'edificio, infatti, è realizzato in paglia e terra cruda, una piccola parte in mattoni, laterizio e lamiera. Gran parte di esso ad eccezione della parte realizzata in lamiera, risulta fatiscente, collabente, strutturalmente compromesso, inutilizzabile; parte della porzione in paglia e terra, infatti, è crollata, mentre la restante parte, così come la parte realizzata in mattoni e laterizio, è gravemente lesionata e pericolante. Parte dell'area ad esso circostante viene utilizzata come deposito di materiale ed attrezzatura edile; sulla particella quattro è presente un pozzo. Vi si arriva mediante strada interpodereale che collega la strada vicinale M. Travaglioso fino al "Fosso Giuliano", detta strada si estende lungo il confine ovest della particella 5 (di altra proprietà) ed i confini est delle particelle 125, 4 e 124. In considerazione della scarsa sicurezza dell'immobile, lo scrivente tecnico non ha proceduto nel sopralluogo all'interno dello stesso bene. Per conoscere la distribuzione interna degli spazi si rimanda alla visione delle planimetrie catastali<sup>26</sup>. (Allegati nn. 4 e 5 – rispettivamente documentazione fotografica e planimetrie catastali).

<sup>24</sup> Lo scrivente CTU non avendo potuto effettuare (per motivi di sicurezza) il sopralluogo all'interno dell'edificio, non può affermare se ci sia o meno corrispondenza tra le planimetrie catastali, eventuali precedenti edilizi, con lo stato attuale dei luoghi.

<sup>25</sup> Rappresentata dal terreno catastralmente identificato, dalle due stese particelle, al catasto terreni come Ente Urbano. Infatti negli atti di provenienza dei due beni (Compravendita a rogito Notaio Sergio Sanangelantonio del 24.05.2006, repertorio n. 12613, trascritto a Fermo il 6.06.2006 con n. 3637 R.P.) viene indicato: "...la corte è riportata nel catasto terreni del predetto Comune con i seguenti dati...particella 4 Ente Urbano...particella 3...Ente Urbano...".

<sup>26</sup> Lo scrivente CTU non avendo potuto effettuare (per motivi di sicurezza) il sopralluogo all'interno dell'edificio, non può affermare se ci sia o meno corrispondenza tra le planimetrie catastali, eventuali precedenti edilizi, con lo stato attuale dei luoghi.

I terreni hanno una superficie complessiva di circa 8208 mq (ha 0.8208) con al centro l'edificio sopra descritto. Presentano una leggera pendenza e per la quasi totalità dell'intera superficie sono esposti a nord. Alla data odierna l'intera superficie risulta incolta ed utilizzata per l'allevamento di cavalli; fatta eccezione per una piccola superficie utilizzata per la coltivazione di un piccolo orto ad uso domestico.

L'intero compendio si trova in piena campagna, a circa sei Km, in direzione Montegranaro, da Sant'Elpidio a Mare ed a circa 5 Km, in direzione Sant'Elpidio a Mare, da Montegranaro.

Risultano catastalmente identificati:

Fabbricati – catasto fabbricati:

Immobile	Piano	Identificazione catastale							Superficie catastale	Rendita
		Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.			
Abitazione	T-1	33	3	2	A/4	1	6 vani	Totale: 156 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 156 m <sup>2</sup>	Euro 173,53	
Rimessa	T			3	C/6	1	78 m <sup>2</sup>	Totale 80 m <sup>2</sup>	Euro 100,71	
Abitazione	T-1		4		A/5	1	5 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 85 m <sup>2</sup>	Euro 87,80	

Il tutto confinante con:

- la particella 3, per mezzo corte, con strada vicinale M. Travaglioso e stessa proprietà dell'esecutato,
- la particella 4 per mezzo corte, con stessa proprietà dell'esecutato e proprietà

Terreni – catasto terreni

Foglio n.	Particella n.	Porz	Qualità	Classe	Superficie Ha. are. ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
33	2	AA	Seminativo	2	00.35.00	Euro 17,17	Euro 21,69
		AB	Semin. Arbor.	3	00.10.20	Euro 4,21	Euro 5,79
	124	AA	Seminativo	2	00.15.00	Euro 7,36	Euro 9,30
		AB	Semin. Arbor.	3	00.01.30	Euro 0,54	Euro 0,74
	125		Sem. Arb.	3	00.07.60	Euro 3,14	Euro 4,32

Il tutto confinante con:

- Nord: Fosso Giuliano,
  - Sud: strada vicinale M. Travaglioso,
  - Est: proprietà
  - Ovest: proprietà
- Salvo altri

**Più probabile valore del lotto due a base d'asta:**

euro 41'250,00 più prob valore edificio + euro 3'150,00 più prob valore del terreno

**euro 44'400,00**

11. AD 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 ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISSETTA, 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 ATTIVITÀ 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

Alla data odierna, i beni oggetto di pignoramento risultano:

### 1. Intestati a

- I beni situati nel Comune di Montegranaro:
  - Per diritti pari a 5/6 di usufrutto all'esecutata, Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il 21 marzo 1946.
  - Per i diritti pari a 5/6 della nuda proprietà, al Sig. [redacted] nato a [redacted] il 14 luglio 1974.
  - Per i diritti pari a 1/6 della proprietà, al Sig. [redacted], nato a Montegranaro il 21 febbraio 1925.
- I beni situati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, per i diritti pari a 1/1 della proprietà all'esecutata, Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il 21 marzo 1946,

### 2. Occupati da

- a. I beni situati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, in particolar modo i terreni e la rimessa, sono utilizzati dal figlio dell'esecutata per l'allevamento di cavalli.  
Tra l'esecutata ed il figlio non risultano atti trascritti o registrati in merito all'utilizzo dei beni.
- b. I beni situati nel Comune di Montegranaro, non sono in alcun modo utilizzati e/o occupati.

### 3. Censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Lo scrivente tecnico non ha le notizie ed i dati necessari e/o utili ad indicare se i beni oggetto di pignoramento siano gravati da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

### 4. Carattere storico-artistico

- a. L'edificio situato nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, è subordinato ai vincoli connessi al carattere storico-artistico legato all'epoca ed alla tipologia costruttiva dello stesso bene.
- b. Per quanto concerne, invece, i beni situati nel Comune di Montegranaro, non si ritiene necessario conoscere l'esistenza di tale vincolistica in quanto trattasi di pignoramento di usufrutto che come indicato ai precedenti paragrafi, è privo di valore economico. Tuttavia, una loro esistenza, andrebbe ad avvalorare quanto indicato, considerato e, quindi, stimato per detti beni.

## 12. AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**13. AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI**

(Allegati nn. 2, 3, 4 e 5).

**14. A DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE**

Allegato n. 7

**15. AD ALLEGARE UNA VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008 (G.U. n. 47 DEL 25.2.2008), 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 ECCELENTE E NON PERTINENTE RISPETTO ALLA PROCEDURA DI VENDITA**

Si veda l'allegato n. 10.

Montelparo li 05.03.2019

IL C.T.U.  
Dott. Federico Antolini Agronomo





# STUDIO TECNICO AGRONOMO E FORESTALE ANTOLINI

Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II°, 3, 63853 Montelparo (FM)

Tel. e Fax. 0734.780618 - Cel. 333.7273872 - E-mail: antolini.f@libero.it - P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



## PREMESSA

Con p.e.c. del 29 settembre 2020 l'Avv. Maria Chiara Posa, nella qualità di delegato per il compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., a seguito di ordinanza emessa in data 09.04.2019 nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, chiedeva allo scrivente CTU – esperto stimatore della presente procedura i seguenti chiarimenti/integrazioni peritali:

1) *"In riferimento alla situazione urbanistica dei fabbricati si chiede di esplicitare se gli stessi sono di data anteriore al 01.09.1967 e se vi sono o meno titoli edilizi posteriori a tale data"*

2) *"Per la porzione di fabbricato in paglia e terra cruda è stato precisato che la stessa è soggetta alle normative in materia di beni culturali storico – artistici (V. pag. 8 della perizia sub Quesito n. 4). Si chiede a tale proposito di chiarire se il trasferimento del bene è soggetto alla disciplina di cui al D.lgs. 42/2004 e, pertanto, se per la vendita in sede esecutiva dell'immobile de quo trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 59 e ss. di detto T.U."*

3) *"Per la porzione in laterizio- mattoni e lamiera si chiede di specificare, in base agli accertamenti presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare, se sussista o meno una autorizzazione edilizia (in caso positivo indicandone gli estremi ed allegandone una copia) e di esplicitare se per l'immobile in oggetto si ricade nella prima oppure nella seconda ipotesi prospettata a pagina 9 dell'elaborato peritale in risposta al Quesito 4."*

4) *"In merito alla corte dei fabbricati, nell'elaborato peritale si precisa alla nota 6 di pagina 7 che è "rappresentata dal terreno catastalmente identificato dalle due stesse particelle al catasto terreni come ente urbano.". Si chiede a detto proposito di precisare che nell'elaborato planimetrico della particella 3 del Foglio 33 di Sant'Elpidio a Mare la corte del fabbricato è distinta con la particella 3 sub 1 sebbene indicata nell'elenco subalterni PT-1; la corte del fabbricato distinto con la particella 4 è attualmente la corte annessa al fabbricato (ossia la porzione di ente urbano non occupata dal fabbricato)."*

Lo scrivente, già in data 01 ottobre 2020, riscontrava per mezzo p.e.c., i quesiti sopra riportati,

In data 2 maggio 2022 il Giudice per le esecuzioni disponeva al sottoscritto d'integrare il proprio elaborato peritale con i seguenti chiarimenti posti dalla stessa Avv. Maria Chiara Posa

*"1) In riferimento alla situazione urbanistica dei fabbricati, si prospetta l'opportunità di verificare presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare l'esistenza di eventuali titoli edilizi posteriori al 01.09.1967 essendovi necessità di citare gli estremi dei titoli edilizi e di chiarire le problematiche ad essi inerenti sia nell'avviso di vendita sia nell'eventuale futuro decreto di trasferimento. Trattasi di approfondimento di particolare rilevanza con particolare riguardo alla porzione in laterizio- mattoni e lamiera del fabbricato dovendosi esplicitare, per ragioni di chiarezza nei confronti della platea dei potenziali offerenti, se per l'immobile in oggetto si prospetta una ristrutturazione soggetta alla vincolistica in materia di beni culturali storico – artistici oppure una ipotesi di non sanabilità, come rappresentato dallo Stimatore in via alternativa a pagina 9 dell'elaborato peritale in risposta al Quesito 4. L'Esperto stimatore Dott. Federico Antolini ha precisato, infatti, di non aver provveduto a tali verifiche "al fine di evitare spese superflue alle parti" (V. pag. 8 relazione di stima sub quesito n. 4).*

Eliminazione del documento originale per motivi di sicurezza. Per informazioni: 0734.780618

2) Nel proprio elaborato peritale lo stesso Stimatore ha evidenziato, inoltre, che sotto un profilo urbanistico la porzione di fabbricato in paglia e terra cruda è soggetta alle normative in materia di beni culturali storico – artistici (V. pag. 8 della perizia sub Quesito n. 4). A tale proposito risulta opportuno che nella medesima perizia di stima sia precisato se il trasferimento del bene è soggetto alla disciplina di cui al D.lgs. 42/2004 e, pertanto, se per la vendita in sede esecutiva dell'immobile de quo trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 59 e ss. di detto T.U.;

3) Nell'elaborato peritale la corte dei fabbricati è stata "rappresentata dal terreno catastalmente identificato dalle due stesse particelle al catasto terreni come ente urbano." (V. nota 6 pag. 7 dell'elaborato peritale). Tenuto conto dalle risultanze emergenti dall'elaborato planimetrico dell'immobile identificato con la particella 3 del Foglio 33 di Sant'Elpidio a Mare, si prospetta l'opportunità che sia precisato che la corte di tale fabbricato è in parte distinta con la particella 3 sub 1 -sebbene indicata nell'elenco subalterni al PT-1 ed in parte con porzione della particella 4

4) Si rappresenta inoltre l'opportunità che nella perizia di stima sia distinto il valore del terreno censito al catasto terreni di sant'Elpidio a Mare al foglio 33 2 con le particelle 2AA, 2AB, 124 AA, 124 AB e 125 avente superficie di mq. 6.910 (seimilanovecentodieci) rispetto al valore dell'intero edificio con le relative corti annesse, il tutto in considerazione della diversa tassazione che interesserà il trasferimento del terreno rispetto alla tassazione applicata al fabbricato con le relative corti pertinentziali".

## 1 RISPOSTA ALLE PRECISAZIONI

- **per il primo punto** "...si prospetta l'opportunità di verificare presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare l'esistenza di eventuali titoli edilizi posteriori al 01.09.1967 essendovi necessità di citare gli estremi dei titoli edilizi e di chiarire le problematiche ad essi inerenti sia nell'avviso di vendita sia nell'eventuale futuro decreto di trasferimento...."

### Risposta

Lo scrivente ha inoltrato opportuna richiesta di accesso agli atti per precedenti edilizi al Comune di Sant'Elpidio a Mare. Si ribadisce inoltre, fatto salvo diverso parere espresso dell'Ufficio Tecnico del Comune, quanto già espresso nell'elaborato peritale e nelle integrazioni di cui sopra.

- **per il secondo punto** "...sia precisato se il trasferimento del bene è soggetto alla disciplina di cui al D.lgs. 42/2004 e, pertanto, se per la vendita in sede esecutiva dell'immobile de quo trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 59 e ss. di detto T.U..."

### Risposta

Fatto salvo diverso parere della soprintendenza, a parere dello scrivente, il trasferimento del bene è soggetto alla disciplina di cui al D.lgs. 42/2004, pertanto per la vendita in sede esecutiva debbono trovare applicazione le disposizioni di cui agli artt. 59 e ss. di detto T.U.

- **Per il terzo punto** "...Tenuto conto dalle risultanze emergenti dall'elaborato planimetrico dell'immobile identificato con la particella 3 del Foglio 33 di Sant'Elpidio a Mare, si prospetta l'opportunità che sia precisato che la corte di tale fabbricato è in parte distinta con la particella 3 sub 1 -sebbene indicata nell'elenco subalterni al PT-1 ed in parte con porzione della particella 4"

### Risposta

Al quesito 2 – paragrafo 2.1.2.1. – dell'elaborato peritale viene già specificato l'interesse dell'edificio ad un'unica corte. Inoltre, alla nota a piè di pagina n. 6, inerente lo stesso paragrafo del quesito, viene indicato "Rappresentata dal terreno catastalmente identificato, dalle due stese particelle, al catasto terreni come Ente Urbano. Infatti negli atti di provenienza dei due beni (Compravendita a rogito Notaio Sergio Sanangelantonio del 24.05.2006, repertorio n. 12613, trascritto a Fermo il 6.06.2006 con n. 3637 R.P.) viene indicato: "...la corte è riportata nel catasto terreni del predetto Comune con i seguenti dati... particella 4 Ente Urbano...particella 3...Ente Urbano...".

Pertanto, le superfici di terreno identificate dalle particelle nn. 3 e 4 possono costituire un'unica corte per l'intero fabbricato. Ovvio che la superficie da destinare a corte potrà essere variata in un successivo momento dal potenziale acquirente in forza di opportuna variazione catastale e/o di eventuali titoli autorizzativi da parte del Comune e/o di Enti terzi.

- **Per il quarto punto** "...sia distinto il valore del terreno censito al catasto terreni di sant'Elpidio a Mare al foglio 33 2 con le particelle 2AA, 2AB, 124 AA, 124 AB e 125 avente superficie di mq. 6.910 (seimilanovecentodieci) rispetto al valore dell'intero edificio con le relative corti annesse, il tutto in considerazione della diversa tassazione che interesserà il trasferimento del terreno rispetto alla tassazione applicata al fabbricato con le relative corti pertinenziali"

#### **Risposta**

Dalla lettura dell'elaborato peritale, lo scrivente tecnico se pur appurata la distinzione del valore dei terreni dal valore del fabbricato, ha anche ravvisato un mero errore nella valutazione della superficie dei terreni e di calcolo nella determinazione del loro valore<sup>1</sup>. Infatti, se pur il terreno della particella 3 - mq 1.220 - viene catastalmente individuato come Ente Urbano è di fatto considerabile<sup>2</sup> alla stregua di un normale terreno agricolo e pertanto come tale valutato. Precisato inoltre che il valore della superficie di terreno della particella 4 è intrinseco al valore del fabbricato (per evidenti caratteristiche intrinseche dello stesso), **si ritiene giusto ed opportuno procedere alle seguenti correzioni:**

1) al Quesito 9 - paragrafo 9.2.2. "Stima dei terreni" i calcoli vengono come di seguito corretti/sostituiti

- superficie: ha 0.8130 (mq 8130) - di cui mq 6.910 delle particelle nn. 2, 124 e 125 - mq 1.220 della particella n. 3
- valore: 8'000,00 euro/ha,

$$\text{ha } 0.8130 \times 8'000,00 \text{ euro/ha} = \text{euro } 6'504,00$$

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso in **euro 6'510,00**

**Più probabile valore di mercato dei terreni in libera contrattazione**

1) al Quesito 9 - paragrafo 9.3. "Indicazione del più probabile valore di mercato dei beni a basa d'asta" le tabelle vengono come di seguito corrette/sostituite

Bene	Valore del bene in libera Compravendita Euro	Valore del bene a base d'asta Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso Euro
Fabbricato situato in Sent'Elpidio a Mare	55'000,00	41'250,00
Terreni situati in Sent'Elpidio a Mare	6'510,00	4'830,00

<sup>1</sup> superficie: ha 0.8208 (mq 8208)  
valore: 8'000,00 euro/ha

$$\text{ha } 0.8208 \times 5'000,00 \text{ euro/ha} = \text{euro } 4'104,00$$

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso in **euro 4'150,00**

**Più probabile valore di mercato dei terreni in libera contrattazione**

<sup>2</sup> Per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché funzionali.





# **TRIBUNALE DI FERMO**

**Esecuzioni immobiliari**

**Corso Cavour, 51. 63023 Fermo (FM)**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 81/2010**

**INTEGRAZIONE UDIENZA DEL 28.11.2023**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**[REDACTED]**

**DEBITORE**

**[REDACTED]**

**CREDITORI INTERVENUTI**

*IL C.T.U.*

*Dott. Federico ANTOLINI Agronomo*

*Via Vittorio Emanuele II°, 3. 63853 Montelparo (FM)*

Tel. e Fax.: 0734.780618; Cell.: 333.7273872; E-mail: antolini.f@libero.it; P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it

Montelparo li 16.11.2023



# STUDIO TECNICO AGRONOMO E FORESTALE ANTOLINI

Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II°, 3, 63853 Montelparo (FM)

Tel. e Fax. 0734.780618 - Cel. 333.7273872 - E-mail: antolini.f@libero.it - P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



## PREMESSA

Con p.e.c. del 29 settembre 2020 l'Avv. Maria Chiara Posa, nella qualità di delegato per il compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., a seguito di ordinanza emessa in data 09.04.2019 nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, chiedeva allo scrivente CTU – esperto stimatore della presente procedura i seguenti chiarimenti/integrazioni peritali:

1) *"In riferimento alla situazione urbanistica dei fabbricati si chiede di esplicitare se gli stessi sono di data anteriore al 01.09.1967 e se vi sono o meno titoli edilizi posteriori a tale data"*

2) *"Per la porzione di fabbricato in paglia e terra cruda è stato precisato che la stessa è soggetta alle normative in materia di beni culturali storico – artistici (V. pag. 8 della perizia sub Quesito n. 4). Si chiede a tale proposito di chiarire se il trasferimento del bene è soggetto alla disciplina di cui al D.lgs. 42/2004 e, pertanto, se per la vendita in sede esecutiva dell'immobile de quo trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 59 e ss. di detto T.U."*

3) *"Per la porzione in laterizio- mattoni e lamiera si chiede di specificare, in base agli accertamenti presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare, se sussista o meno una autorizzazione edilizia (in caso positivo indicandone gli estremi ed allegandone una copia) e di esplicitare se per l'immobile in oggetto si ricade nella prima oppure nella seconda ipotesi prospettata a pagina 9 dell'elaborato peritale in risposta al Quesito 4."*

4) *"In merito alla corte dei fabbricati, nell'elaborato peritale si precisa alla nota 6 di pagina 7 che è "rappresentata dal terreno catastalmente identificato dalle due stesse particelle al catasto terreni come ente urbano.". Si chiede a detto proposito di precisare che nell'elaborato planimetrico della particella 3 del Foglio 33 di Sant'Elpidio a Mare la corte del fabbricato è distinta con la particella 3 sub 1 sebbene indicata nell'elenco subalterni PT-1; la corte del fabbricato distinto con la particella 4 è attualmente la corte annessa al fabbricato (ossia la porzione di ente urbano non occupata dal fabbricato)."*

Lo scrivente, in data 01 ottobre 2020, per mezzo p.e.c., dava opportuno riscontro i quesiti sopra riportati.

In data 2 maggio 2022 il Giudice per le esecuzioni disponeva al sottoscritto d'integrare il proprio elaborato peritale con i seguenti chiarimenti posti dallo stesso Avv. Maria Chiara Posa:

*"1) In riferimento alla situazione urbanistica dei fabbricati, si prospetta l'opportunità di verificare presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare l'esistenza di eventuali titoli edilizi posteriori al 01.09.1967 essendovi necessità di citare gli estremi dei titoli edilizi e di chiarire le problematiche ad essi inerenti sia nell'avviso di vendita sia nell'eventuale futuro decreto di trasferimento. Trattasi di approfondimento di particolare rilevanza con particolare riguardo alla porzione in laterizio- mattoni e lamiera del fabbricato dovendosi esplicitare, per ragioni di chiarezza nei confronti della platea dei potenziali offerenti, se per l'immobile in oggetto si prospetta una ristrutturazione soggetta alla vincolistica in materia di beni culturali storico – artistici oppure una ipotesi di non sanabilità, come rappresentato dallo Stimatore in via alternativa a pagina 9 dell'elaborato peritale in risposta al Quesito 4. L'Esperto stimatore Dott. Federico Antolini ha precisato, infatti, di non aver provveduto a tali verifiche "al fine di evitare spese superflue alle parti" (V. pag. 8 relazione di stima sub quesito n. 4).*



2) Nel proprio elaborato peritale lo stesso Stimatore ha evidenziato, inoltre, che sotto un profilo urbanistico la porzione di fabbricato in paglia e terra cruda è soggetta alle normative in materia di beni culturali storico - artistici (V. pag. 8 della perizia sub Quesito n. 4). A tale proposito risulta opportuno che nella medesima perizia di stima sia precisato se il trasferimento del bene è soggetto alla disciplina di cui al D.lgs. 42/2004 e, pertanto, se per la vendita in sede esecutiva dell'immobile de quo trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 59 e ss. di detto T.U.;

3) Nell'elaborato peritale la corte dei fabbricati è stata "rappresentata dal terreno catastalmente identificato dalle due stesse particelle al catasto terreni come ente urbano." (V. nota 6 pag. 7 dell'elaborato peritale). Tenuto conto dalle risultanze emergenti dall'elaborato planimetrico dell'immobile identificato con la particella 3 del Foglio 33 di Sant'Elpidio a Mare, si prospetta l'opportunità che sia precisato che la corte di tale fabbricato è in parte distinta con la particella 3 sub 1 -sebbene indicata nell'elenco subalterni al PT-1 ed in parte con porzione della particella 4

4) Si rappresenta inoltre l'opportunità che nella perizia di stima sia distinto il valore del terreno censito al catasto terreni di sant'Elpidio a Mare al foglio 33 2 con le particelle 2AA, 2AB, 124 AA, 124 AB e 125 avente superficie di mq. 6.910 (seimilanovecentodieci) rispetto al valore dell'intero edificio con le relative corti annesse, il tutto in considerazione della diversa tassazione che interesserà il trasferimento del terreno rispetto alla tassazione applicata al fabbricato con le relative corti pertinenziali".

In evasione di quanto sopra richiesto, in data 01.06.2022, con opportuno accesso agli atti, lo scrivente richiedeva al Comune di Sant'Elpidio a Mare copia dei precedenti edilizi inerenti gli immobili in oggetto. Il 10 giugno 2022 lo scrivente tecnico rispondeva ai quesiti sopra riportati, ad eccezione del punto uno<sup>1</sup> in quanto non aveva ancora ricevuto copia dei precedenti edilizi richiesti.

A seguito di ulteriore sollecito dell'08.11.2022 e di ulteriori solleciti verbali da parte dello scrivente, il Comune di Sant'Elpidio a Mare, a luglio 2023 rispondeva per le vie brevi.

In sede di udienza del 25.07.2023 lo scrivente riferiva al Giudice per l'Esecuzione ed alle parti di non aver ancora ricevuto alcuna comunicazione, ufficiale, dal Comune di Sant'Elpidio a Mare, ma che era stato informato dallo stesso Ente che avrebbe risposto con opportuna nota scritta. Il Giudice, in accordo con le parti e lo scrivente, rinviava l'udienza al 28.11.2023.

Con nota Protocollo. n. 2023-PROT-22354<sup>2</sup>, il Comune dava risposta a quanto richiesto.

Di seguito, quindi, si riporta la risposta al quesito richiesto "...si prospetta l'opportunità di verificare presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare l'esistenza di eventuali titoli edilizi posteriori al 01.09.1967 essendovi necessità di citare gli estremi dei titoli edilizi e di chiarire le problematiche ad essi inerenti sia nell'avviso di vendita sia nell'eventuale futuro decreto di trasferimento ...".

Con nota Protocollo. n. 2023-PROT-22354<sup>3</sup>, il Comune di Sant'Elpidio a Mare comunica che "... agli atti d'ufficio, non risultano pratiche edilizie rilasciate ai soggetti indicati negli allegati dell'istanza

per l'immobile di cui trattasi, pertanto si invita a fornire eventuali ulteriori elementi utili per la ricerca

Dalle risultanze catastali e dalle ispezioni ipotecarie per detti beni lo scrivente tecnico non ha e/o non è a conoscenza di "ulteriori elementi utili per la ricerca".

Lo scrivente, inoltre, ritiene opportuno ricordare, come già indicato ai quesiti 3 e 4 dell'elaborato peritale di prima udienza<sup>4</sup>, che negli atti di provenienza - atto di compravendita, a rogito Notaio Sanangelantonio, del 24 maggio 2006<sup>5</sup>, viene dichiarato, dalla parte venditrice, che l'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

<sup>1</sup> "...si prospetta l'opportunità di verificare presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare l'esistenza di eventuali titoli edilizi posteriori al 01.09.1967 essendovi necessità di citare gli estremi dei titoli edilizi e di chiarire le problematiche ad essi inerenti sia nell'avviso di vendita sia nell'eventuale futuro decreto di trasferimento...".

<sup>2</sup> A mezzo p.e.c. del 12.08.2023.

<sup>3</sup> A mezzo p.e.c. del 12.08.2023.

<sup>4</sup> Avente data 5.03.2019.

<sup>5</sup> Trascritto a Fermo al numero 36 R.P.



IL C.T.U.  
Dott. Federico Antolini Agronomo

