

---

Dott. Agr. Gaetano Sirocchi  
Via Giacomo Leopardi n. 2  
63852 Monte Rinaldo (FM)  
Tel. 0734787014 Mob. +39 3397163434  
mail: [gaetanosirocchi@gmail.com](mailto:gaetanosirocchi@gmail.com)  
pec: [g.sirocchi@epap.conafpec.it](mailto:g.sirocchi@epap.conafpec.it)

---



**Tribunale Ordinario di Fermo**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

R.G.E. N. 81/2014

**CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA +1**  
**CONTRO**  
**XXXXXXXXXXXXX +1**

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI**

Nell'udienza del 19/07/2021 il G.E. Dott. Lucia Rocchi nominava esperto stimatore lo scrivente Dott. Agr. Gaetano Sirocchi. Lo scrivente in data 27/07/2021 accettava l'incarico ricevuto e dichiarava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

**QUESITI:**

- a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) 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;*
- c) 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;
- d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza 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, 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;**

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

f) 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;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) 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;

l) 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; 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

m) 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. 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;

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

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

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione 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;

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

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) 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 .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

### **CONTROLLI PRELIMINARI**

Alla procedura in oggetto, è stata riunita una seconda procedura.

Nella prima procedura è stata pignorata la quota di proprietà pari a 1/3 dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Montegiorgio al foglio 31 particella 816 (fabbricato in corso di costruzione) e la quota di proprietà pari a 2/72 dell'immobile censito al Catasto Terreni (C.T.) del medesimo Comune al foglio 32 particelle 266 e 458. Entrambe le quote in capo alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX.

Nella seconda procedura sono state pignorate le quote di proprietà pari a 1/3 in capo alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX e pari a 1/3 in capo alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Montegiorgio al foglio 31 particella 816 (fabbricato in corso di costruzione).

Come disposto dal G.E. nel decreto di nomina *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

1. *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*”, l'esperto precisa:

I creditori precedenti hanno optato per il deposito di n. 2 certificazioni notarili sostitutive. Per l'immobile censito al foglio 31 alla particella 816 sono indicati gli atti di acquisto derivativo e originario trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (certificazione notarile depositata nella prima procedura, mentre non è stato riportato nella certificazione notarile depositata nella seconda procedura).

Per l'immobile censito al foglio 32 alle particelle 266 e 458, la certificazione notarile depositata nella prima procedura non risale sino ad un atto di acquisto derivativo e originario

trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, bensì all'atto di successione (pertanto né atto di acquisto derivativo né originario), in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXX, trascritto il 30 ottobre 1991 al Reg. Part. n. 4.775; pertanto si è compiuta opportuna indagine presso la Conservatoria di Fermo, da cui è emerso che alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX le particelle 266 e 458 sono pervenute a seguito dei seguenti atti:

- atto di divisione trascritto nel 1965 al Reg. Part. n. 2.788, tra i sig.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX comproprietari indivisi per metà ciascuno, con cui è stata assegnata la piena proprietà alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX tra l'altro della particella 123/b foglio 32 Catasto Rustico di Montegiorgio (dalla cui soppressione si è generata la particella 266 di 330 mq, frazionata nel 1978. Con il frazionamento è stata ridotta la superficie della particella 266 da 330 mq a 140 mq, generando la particella 458 di 190 come risulta nelle visure allegate) (Allegato 01 Visure storiche particelle 266 e 458 e Microfilm partite 2055 e 2412);
- atto di compravendita trascritto nel 1964 al Reg. Part. n. 64, tra i sig.ri XXXXXXXXXXXXX (venditore) e XXXXXXXXXXXXX (acquirente), con cui è stata venduta la quota di proprietà pari a 1/2 alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX tra l'altro della particella 123 foglio 32 Catasto Rustico di Montegiorgio (particella dalla cui soppressione si è generata la particella 266 di 330 mq, frazionata nel 1978. Con il frazionamento è stata ridotta la superficie della particella 266 da 330 mq a 140 mq, generando la particella 458 di 190 come risulta nelle visure allegate);
- atto di compravendita trascritto nel 1961 al Reg. Part. n. 3.137, tra i sig.ri XXXXXXXXXXXXX (venditore) e XXXXXXXXXXXXX (acquirente), con cui è stata venduta la quota di proprietà pari a 1/2 al sig. XXXXXXXXXXXXX tra l'altro della particella 123 foglio 32 Catasto Rustico di Montegiorgio (particella dalla cui soppressione si è generata la particella 266 di 330 mq, frazionata nel 1978. Con il frazionamento è stata ridotta la superficie della particella 266 da 330 mq a 140 mq, generando la particella 458 di 190 come risulta nelle visure allegate).

Per quanto riguarda la **continuità delle trascrizioni**, in base a quanto indicato nella Certificazione Notarile a firma Notaio Luciano Varriale e in base a quanto verificato, per l'immobile censito al foglio 31 alla particella 816 **non risulta la continuità delle trascrizioni** per mancata esecuzione della trascrizione dell'accettazione di eredità in morte di XXXXXXXXXXXXX; formalità necessaria per garantire la continuità delle trascrizioni (Allegato 02 Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXXXXX). Inoltre dall'esame del titolo trascritto al Reg. Part. 4282 del 2008 Verbale di conciliazione, risulta omesso l'intervento del sig. XXXXXXXXXXXXX, coerede della sig.ra XXXXXXXXXXXXX.

Per l'immobile censito al foglio 32 alle particelle 266 e 458 **non risultano trascritte né le accettazioni dell'eredità in forma espressa, né le accettazioni dell'eredità in maniera tacita**, delle successioni in morte di XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (Allegato 03 Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX); **formalità necessarie per garantire la continuità delle trascrizioni;**

2. In secondo luogo, l'esperto precisa:

I creditori precedenti non hanno depositato né l'estratto catastale attuale né quello storico; pertanto lo scrivente ha provveduto alla acquisizione di tali documenti (Allegato 04 Visure catastali immobili particelle 816, 266 e 458 e Microfilm partite 1735, 2055, 2412 e 3112);

3. In terzo luogo, l'esperto precisa:

I creditori precedenti non hanno depositato i certificati di stato civile degli esecutati.

Dall'indagine presso i Comuni di XXXXXX e XXXXXX è emerso che entrambe le esecutate hanno contratto matrimonio, in particolare;

- la sig.ra XXXXXXXXXXXX si è unita in matrimonio con il sig. XXXXXXXXXXXX nel Comune di XXXXX in data XXXXXXXX.

ANNOTAZIONE: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (Allegato 05 Estratto di matrimonio XXXXXXXXXXXX);

- la sig.ra XXXXXXXXXXXX si è unita in matrimonio con il sig. XXXXXXXXXXXX nel Comune di XXXXX in data XXXXXXXX.

ANNOTAZIONE: Con atto in data 11-03-2013 a rogito del notaio Cristiana Castallo dei distretti riuniti di Ascoli Piceno e Fermo gli sposi XXXXXXXXXXXX nato il XXXXX a XXXXXX (XX) e XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX (XX) ai sensi del combinato disposto dagli artt. 162 e 215 C.C. Hanno scelto il regime della separazione dei beni a partire dal 11-03-2013. Data annotazione 28-03-2013 (Allegato 06 Estratto di matrimonio XXXXXXXXXXXX);

\*\*\*\*\*

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI (QUESITO A)

La presente perizia di stima ha per oggetto due immobili, siti nel Comune di Montegiorgio (FM) e catastalmente individuati come a seguito (Allegato 07 Visure per soggetto XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX; Allegato 04 Visure catastali immobili particelle 816, 266 e 458 e Microfilm partite 1735, 2055, 2412 e 3112):

### Immobilabile 1

così identificato al Catasto Fabbricati:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Montegiorgio	31	816		In corso di costruz.			T-1-2

Indirizzo: Contrada Madonna del Popolo n. SNC Intestato a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/3; XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/3; XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/3

### Immobilabile 2

così identificato al Catasto Terreni:

Comune	Fg	part.	porz.	Qualità Classe	Sup. (m <sup>2</sup> )	Red. Dom.	Red. Agr.
Montegiorgio	32	266	-	Seminativo -3	140	0,58	0,80

Montegiorgio	32	458	-	Seminativo -3	190	0,79	1,08
--------------	----	-----	---	---------------	-----	------	------

Intestato a XXXXXXXX nata a XXXXXXXX Proprietà per 24/72; XXXXXXXX Proprietà per 24/72; XXXXXXXX Proprietà per 3/72; XXXXXXXX Proprietà per 3/72; XXXXXXXX Proprietà per 3/72; XXXXXXXX Proprietà per 3/72; XXXXXXXX Proprietà per 3/72; XXXXXXXX Proprietà per 3/72; XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX\* (1) Proprietà per 2/72; XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX\* (1) Proprietà per 3/72; XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX\* (1) Proprietà per 2/72; XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX\* (1) Proprietà per 2/72.

L'immobile 1 confina a nord con la particella 404, a est con la particella 407, a sud e a ovest con la particella 722 (Allegato 08 Estratto di mappa evidenziato Immobile 1; Allegato 09 Foto aerea Immobile 1).

L'immobile 2 confina a nord con la particella 460, a est con la particella 123, a sud con la particella 122 e ad ovest con le particelle 205 e 457 (Allegato 10 Estratto di mappa evidenziato Immobile 2; Allegato 11 Foto aerea Immobile 2; Allegato 12 Foto aerea entrambi gli immobili).

In merito alla formulazione di uno o più lotti per la vendita si rimanda alla risposta ai quesiti I) e L). Considerate le caratteristiche degli immobili rilevate in sede di sopralluogo non si rende necessario realizzare frazionamenti.

## **2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (QUESITO B)**

I beni oggetto di pignoramento sono un fabbricato da cielo a terra in corso di costruzione con relativa corte, censito al Catasto Fabbricati del comune di Montegiorgio al Foglio 31 particella 816 (quota di 2/3, XXXXXXXXXXXXXXX 1/3 e XXXXXXXXXXXXXXX 1/3) e due particelle su di una scarpata censite al Catasto Terreni del comune di Montegiorgio al Foglio 32 particelle 266 e 458 (quota di 2/72 XXXXXXXXXXXXXXX); i beni ricadono nel Comune di Montegiorgio in parte lungo Contrada Madonna del Popolo (fabbricato con corte) e in parte fra la Strada Provinciale 37 (a valle) e la Contrada Santa Maria (a monte) (due particelle).

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sul fabbricato e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione è esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

### **2.1. Descrizione Immobile 1 – Fabbricato da cielo a terra con corte**

L'immobile n. 1 è costituito da un fabbricato da cielo a terra con corte.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo, ed è sito nel Comune di Montegiorgio lungo Contrada Madonna del Popolo; è circondato da piccola corte.

Il fabbricato è censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Montegiorgio al foglio 31 particella 816 con categoria in corso di costruzione; trattasi di scheletro (pilastri, travi e solai) in cemento armato, privo di muri di tamponamento. Non essendo mai stato ultimato, non è stato possibile acquisire alcuna planimetria catastale, ma soltanto l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni (Allegato 13 Planimetria non evadibile Immobile 1; Allegato 14 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Immobile 1).

La superficie del fabbricato, calcolata in maniera sommaria in quanto l'immobile è privo di muri di tamponamento, è di:

- 137,50 mq circa e altezze di 4,22 metri circa per il piano terra;
- 150,80 mq circa e altezze di 3,09 metri circa per il piano primo;
- 150,80 mq circa e altezze al colmo di 3,07 metri circa e altezza minima di 1,87 metri circa per il piano secondo sottotetto.

Risulta privo di pavimenti e di impianti.

In sede di analisi documentale, sono state rilevate discrepanze tra la concessione edilizia del 1972 e lo stato dei luoghi come meglio specificato alla risposta al quesito n. D).

Il fabbricato è circondato dalla corte di superficie complessiva pari a 1.020 mq (come indicato nella visura catastale per terreno), comprensiva dell'area di sedime del fabbricato; si accede alla particella attraversando la particella 407 non oggetto di esecuzione.

## **2.2. Descrizione Immobile 2 – Due particelle di terreno**

L'immobile n. 2 è composto da n. due particelle di terreno censite al C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Montegiorgio al foglio 32 particella 266 e 458 entrambe con qualità seminativo e superficie rispettivamente di 140 mq e 190 mq; trattasi di ciglio stradale e scarpata.

Dalla sovrapposizione della foto aerea con il catastale, la particella 458 in parte presenta piante ad alto fusto e vegetazione erbacea, e in parte è occupata dall'asfalto della Strada Provinciale 37, mentre la particella 266 presenta piante ad alto fusto e vegetazione erbacea (Allegato 11 Foto aerea Immobile 2).

## **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 (QUESITO C)**

La costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento risulta esser iniziata in data successiva il 2 settembre 1967, come indicato nella risposta al quesito D).

## **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 (QUESITO D)**

La costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento risulta esser iniziata in data successiva il 2 settembre 1967.

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Montegiorgio su richiesta di accesso agli atti dello scrivente, è emersa la seguente pratica edilizia inerente il fabbricato:

- Licenza di Costruzione con protocollo n. 2673 del 24/05/1972 – rilasciata ai signori XXXXX e XXXX per la costruzione di casa civile (Allegato 15 Licenza di Costruzione protocollo n. 2673 del 24/05/1972);
- Attestazione di “costruzione in corso” rilasciata dal Comune in data 04/05/1983, in cui si dichiara che l'inizio lavori è avvenuto ante 07/04/1983, l'altezza massima al piano stradale,

prevista da progetto è max di 7,00 ml, per un totale di n. 2 piani fuori terra, che la minima distanza fra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada è maggiore di 10 ml (Allegato 16 Attestazione di "costruzione in corso" rilasciata dal Comune in data 04/05/1983);

- Richiesta di "variante al progetto" presentata in data 08/01/1986 dai sig.ri XXXXXXXXXXXXX, XXXXX e XXXXX. Variante alla Licenza di Costruzione protocollo n. 2673 del 24/05/1972. Da cui si evince l'indice di edificabilità all' 1,5 mc/mq; altezza massima su piano a 10,00 ml.; distanza confini minima 5,00 ml (Allegato 17 Richiesta di "variante al progetto" presentata in data 08/01/1986).

Si precisa che in sede di sopralluogo sono stati effettuati i sottostanti rilievi.

La superficie del fabbricato, misurata e calcolata in maniera sommaria, in quanto l'immobile è privo di muri di tamponamento consistenti in:

- 137,50 mq circa e altezze di 4,22 metri circa per il piano terra;
- 150,80 mq circa e altezze di 3,09 metri circa per il piano primo;
- 150,80 mq circa e altezze al colmo di 3,07 metri circa e altezza minima di 1,87 metri circa per il piano secondo sottotetto;

la distanza dai confini non rilevabile con esattezza in quanto essi non ben evidenziati sul posto né attraverso specifici termini né attraverso altri manufatti.

Pertanto si può affermare ad oggi l'impossibilità di procedere alla verifica dei contenuti delle prescrizioni della Licenza di Costruzione con protocollo n. 2673 del 24/05/1972, tantomeno delle prescrizioni contenute nella "richiesta di variante" ad essa.

Nella richiesta di accesso agli atti il Comune non ha prodotto altra documentazione che possa permettere ulteriori analisi ed accertamenti in merito all'opera in costruzione a livello urbanistico.

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

I beni oggetto del presente elaborato sono un fabbricato con corte e due particelle di terreno; in riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) (Allegato 18 C.D.U.), rilasciato dal Comune di Montegiorgio l'area oggetto di richiesta distinta in parte al N.C.E.U. e in parte al C.T., in particolare:

Foglio	Particelle	Destinazione P.R.G vigente	Altri vincoli
31	816	- quasi totalmente Zona Omogenea "B1" - Zona di - in minima parte Zona omogenea "E" (Capo IV delle N.T.A.)	- Aree V ad alta Percettività Visiva (art. 39 delle N.T.A.) - in minima parte Tutela del Centro Storico (art. 41 delle N.T.A.) - quasi totalmente Aree Instabili o Potenzialmente Instabili (artt. 50, 51, 52 delle N.T.A.)
32	266	- in parte Zone a verde pubblico "V4" zone a parco urbano (art. 33 delle N.T.A.) - in parte Viali alberati (art. 57b delle N.T.A.)	- Aree V ad alta Percettività Visiva (art. 39 delle N.T.A.) - Tutela del Centro Storico (art. 41 delle N.T.A.) - Aree Instabili o Potenzialmente Instabili (artt. 50, 51, 52 delle N.T.A.) - Fascia di rispetto dei percorsi panoramici (art. 75 delle N.T.A.)
32	458	- in parte Zone a verde pubblico "V4" zone a parco urbano (art. 33 delle N.T.A.) - in parte Viali alberati (art. 57b delle N.T.A.) - in parte Aree destinate alla Viabilità (art. 31 delle NTA)	- Aree V ad alta Percettività Visiva (art. 39 delle N.T.A.) - Tutela del Centro Storico (art. 41 delle N.T.A.) - Aree Instabili o Potenzialmente Instabili (artt. 50, 51, 52 delle N.T.A.) - Fascia di rispetto dei percorsi panoramici (art. 75 delle N.T.A.)

Inoltre, "parte della particella n. 458 (Foglio n. 32) è interessata dal P.A.I. come "Aree a rischio frana" F-21-0207- Rischio medio (R2) con grado di pericolosità "P2" (aree di versante a

pericolosità media)”.

## 6. AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI (QUESITO F)

La presente perizia di stima ha per oggetto due immobili, siti nel Comune di Montegiorgio (FM) e catastalmente individuati come a seguito (Allegato 07 Visure per soggetto XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX; Allegato 04 Visure catastali immobili particelle 816, 266 e 458 e Microfilm partite 1735, 2055, 2412 e 3112):

### Immobilabile 1

così identificato al Catasto Fabbricati:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Montegiorgio	31	816		In corso di costruz.			T-1-2

Indirizzo: Contrada Madonna del Popolo n. SNC Intestato a XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/3; XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/3; XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/3

### Immobilabile 2

così identificato al Catasto Terreni:

Comune	Fg	part.	porz.	Qualità Classe	Sup. (m <sup>2</sup> )	Red. Dom.	Red. Agr.
Montegiorgio	32	266	-	Seminativo -3	140	0,58	0,80
Montegiorgio	32	458	-	Seminativo -3	190	0,79	1,08

Intestato a XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX Proprietà per 24/72; XXXXXXXXX Proprietà per 24/72; XXXXXXXXX Proprietà per 3/72; XXXXXXXXX Proprietà per 3/72; XXXXXXXXX Proprietà per 3/72; XXXXXXXXX Proprietà per 3/72; XXXXXXXXX Proprietà per 3/72; XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX XXXXXXXXX\* (1) Proprietà per 2/72; XXXXXXXXX XXXXXXXXX\* (1) Proprietà per 3/72; XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX XXXXXXXXX\* (1) Proprietà per 2/72; XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX XXXXXXXXX\* (1) Proprietà per 2/72.

L'immobilabile 1 confina a nord con la particella 404, a est con la particella 407, a sud e a ovest con la particella 722 (Allegato 08 Estratto di mappa evidenziato Immobilabile 1; Allegato 09 Foto aerea Immobilabile 1).

L'immobilabile 2 confina a nord con la particella 460, a est con la particella 123, a sud con la particella 122 e ad ovest con le particelle 205 e 457 (Allegato 10 Estratto di mappa evidenziato Immobilabile 2; Allegato 11 Foto aerea Immobilabile 2; Allegato 12 Foto aerea entrambi gli immobili).

Per quanto riguarda l'immobilabile n. 1, non essendo mai stato ultimato, non è stato possibile acquisire alcuna planimetria catastale, ma soltanto l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni (Allegato 13 Planimetria non evadibile Immobilabile 1; Allegato 14 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Immobilabile 1). Pertanto si rende necessaria l'ultimazione del fabbricato; solo successivamente potrà essere redatta la planimetria per ogni unità immobiliare realizzata.

**7. AD 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 AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI (QUESITO G)**

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era:

- Intestataria per la quota complessiva di 2/3 di proprietà (1/3 di proprietà per ciascuna eseguita) dell'immobile 1;
- Intestataria per la quota complessiva di 2/72 di proprietà (pignorata la sola quota di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXX) dell'immobile 2;

in forza dei seguenti atti:

- Immobile 1: verbale di conciliazione della Corte di Appello di Ancona in data 4 dicembre 2007, trascritto il 10 luglio 2008 al Reg. Part. n. 4282, con cui è pervenuta la quota complessiva di 2/3 di proprietà (1/3 di proprietà per ciascuna eseguita) (Allegato 19 Nota di trascrizione Reg. Part. 4282 del 2008);
- Immobile 2: successione in morte di XXXXXXXXXXXXX, apertasi il 19 giugno 2008, trascritta il 25 novembre 2008 al Reg. Part. n. 7096, con cui è pervenuta la quota complessiva di 2/72 di proprietà alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX.

**N.B.** Come indicato nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente a firma del Notaio Dott. Luciano Varriale,:

- *“Dall'esame del titolo trascritto risulta omesso l'intervento del coerede sig. XXXXXXXXXXXXX (Atto Reg. Part. 4282 del 2008); inoltre non risulta verificata la continuità delle trascrizioni per mancata esecuzione delle trascrizioni dell'accettazione di eredità in morte di XXXXXXXXXXXXX”* per quanto riguarda l'immobile 1;
- *“Si precisa che non risulta trascritta né l'accettazione dell'eredità in forma espressa, né l'accettazione dell'eredità in forma tacita, della successione in morte di XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX; formalità necessaria per garantire la continuità delle trascrizioni”* per quanto riguarda l'immobile 2.

Come indicato in precedenza per quanto riguarda la **continuità delle trascrizioni**, in base a quanto indicato nella Certificazione Notarile a firma Notaio Luciano Varriale e in base a quanto verificato, per l'immobile censito al foglio 31 alla particella 816 **non risulta la continuità delle trascrizioni** per mancata esecuzione della trascrizione dell'accettazione di eredità, in forma espressa o in forma tacita, dell'eredità in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXX; formalità necessaria per garantire la continuità delle trascrizioni (Allegato 02 Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXXXXX). Inoltre dall'esame del titolo trascritto al Reg. Part. 4282 del 2008 Verbale di conciliazione, risulta omesso l'intervento del sig. XXXXXXXXXXXXX, coerede della sig.ra XXXXXXXXXXXXX.

Per l'immobile censito al foglio 32 alle particelle 266 e 458 **non risultano trascritte né le accettazioni dell'eredità in forma espressa, né le accettazioni dell'eredità in maniera tacita**, delle successioni in morte di XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (Allegato 03 Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX); **formalità necessarie per garantire la continuità delle trascrizioni**.

La quota in titolarità delle eseguite di entrambi gli immobili non è suscettibile di separazione in

natura (attraverso cioè la separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

**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 (QUESITO H)**

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio antecedente al primo dei due verbali di pignoramento (primo pignoramento immobiliare trascritto al Reg. Part. n. 2202 del 18.04.2014, mentre il secondo trascritto al Reg. Part. n. 6035 del 18.12.2015).

**Immobile 1 – ricostruzione provenienza con atto derivativo antecedente il ventennio**

La quota di proprietà pari a 2/3 dell'intero (quota di proprietà di 1/3 per ciascuna eseguita) dell'immobile 1 è pervenuta alle sig.re XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (esecutate) in forza di verbale di conciliazione traslativo trascritto il 10.07.2008 al Reg. Part. 4282, con il quale è stato riconosciuto il diritto di proprietà. Verbale trascritto contro i sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX.

Come indicato nella Certificazione Notarile a firma Notaio Luciano Varriale e in base a quanto verificato, dall'esame del titolo trascritto risulta omesso l'intervento del sig. XXXXXXXXXXXXX, coerede della sig.ra XXXXXXXXXXXXX.

Ai sig.ri XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno dell'immobile 1 è pervenuta in forza di legge per successione in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX; successione trascritta il 29.08.2007 al Reg. Part. 5445.

Alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX la quota di piena proprietà dell'immobile 1 è pervenuta a seguito di:

- atto di compravendita trascritto in data 06.03.1957 al Reg. Part. 696 con cui il sig. XXXXXXXX ha venduto i diritti pari a 28/60 di piena proprietà al sig. XXXXXXXX, che acquistò per l'usufrutto, ed alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX, che acquistò per la nuda proprietà, tra l'altro l'originaria particella 31 del foglio 31 di Montegiorgio (Allegato 20 Atto di compravendita trascritto in data 06.03.1957 al Reg. Part. 696);
- atto di compravendita trascritto in data 04.09.1961 al Reg. Part. 2513 con cui i sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno venduto i diritti pari a 15/60 di piena proprietà alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX, tra l'altro l'originaria particella 31/a del foglio 31 di Montegiorgio;
- sentenza civile del Tribunale di Fermo trascritta in data 21.07.1971 al Reg. Part. 3658 con cui a titolo di divisione alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX è stata attribuita tra l'altro l'originaria particella 31/a del foglio 31 di Montegiorgio.

Come indicato nella risposta al quesito G) non risulta la continuità delle trascrizioni per mancata esecuzione della trascrizione dell'accettazione, in forma espressa o in forma tacita, dell'eredità in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXX; **formalità necessaria per garantire la continuità delle trascrizioni.**

**Immobile 2 – ricostruzione provenienza con atto derivativo antecedente il ventennio**

La quota di proprietà pari a 2/72 dell'intero dell'immobile 2 è pervenuta alla sig.ra

XXXXXXXXXXXXX (esecutata) in forza di legge per successione in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Montegiorgio il 17.06.1921 (titolare del diritto di proprietà pari a 1/6 corrispondente a 12/72); successione trascritta il 25.11.2008 al Reg. Part. 7096.

Alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX la quota di proprietà pari a 1/6 (corrispondente a 12/72) dell'immobile 2 è pervenuta a seguito di:

- successione in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (titolare del diritto di proprietà pari a 9/12); successione trascritta il 30.10.1991 al Reg. Part. 4775, e assegnata alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX la quota di 1/12 di proprietà tra l'altro dell'originaria particella 266 del foglio 32 di Montegiorgio (oggi particelle 266 e 458);
- successione in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (titolare del diritto di proprietà pari a 1/12); successione trascritta il 25.11.2008 al Reg. Part. 7094, e assegnata alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX la quota di 1/36 di proprietà (1/3 della quota di 1/12 di proprietà) tra l'altro delle particelle 266 e 458 del foglio 32 di Montegiorgio;
- successione in morte del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (titolare del diritto di proprietà pari a 1/9); successione trascritta il 25.11.2008 al Reg. Part. 7095, e assegnata alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX la quota di 1/18 di proprietà (1/2 della quota di 1/9 di proprietà) tra l'altro delle particelle 266 e 458 del foglio 32 di Montegiorgio.

Per l'immobile censito al foglio 32 alle particelle 266 e 458, la certificazione notarile depositata nella prima procedura non risale sino ad un atto di acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, bensì all'atto di successione (pertanto né atto di acquisto derivativo né originario), in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 30 ottobre 1991 al Reg. Part. n. 4775; pertanto si è compiuta opportuna indagine presso la Conservatoria di Fermo, da cui è emerso che alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX le particelle 266 e 458 sono pervenute a seguito dei seguenti atti:

- atto di divisione trascritto nel 1965 al Reg. Part. n. 2.788, tra i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX comproprietari indivisi per metà ciascuno, con cui è stata assegnata la piena proprietà alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX tra l'altro della particella 123/b foglio 32 Catasto Rustico di Montegiorgio (dalla cui soppressione si è generata la particella 266 di 330 mq, frazionata nel 1978. Con il frazionamento è stata ridotta la superficie della particella 266 da 330 mq a 140 mq, generando la particella 458 di 190 come risulta nelle visure allegate) (Allegato 01 Visure storiche particelle 266 e 458 e Microfilm partite 2055 e 2412);
- atto di compravendita trascritto nel 1964 al Reg. Part. n. 64, tra i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX (venditore) e XXXXXXXXXXXXXXXX (acquirente), con cui è stata venduta la quota di proprietà pari a 1/2 alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX tra l'altro della particella 123 foglio 32 Catasto Rustico di Montegiorgio (particella dalla cui soppressione si è generata la particella 266 di 330 mq, frazionata nel 1978. Con il frazionamento è stata ridotta la superficie della particella 266 da 330 mq a 140 mq, generando la particella 458 di 190 come risulta nelle visure allegate);
- atto di compravendita trascritto nel 1961 al Reg. Part. n. 3.137, tra i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX (venditore) e XXXXXXXXXXXXXXXX (acquirente), con cui è stata venduta la quota di proprietà pari a 1/2 al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX tra l'altro della particella 123 foglio 32 Catasto Rustico di Montegiorgio (particella dalla cui soppressione si è

generata la particella 266 di 330 mq, frazionata nel 1978. Con il frazionamento è stata ridotta la superficie della particella 266 da 330 mq a 140 mq, generando la particella 458 di 190 come risulta nelle visure allegate).

Come indicato nella risposta al quesito G) non risulta la continuità delle trascrizioni per mancata esecuzione della trascrizione dell'accettazione, in forma espressa o in forma tacita, dell'eredità in morte dei sig.ri XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (Allegato 03 Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX); **formalità necessarie per garantire la continuità delle trascrizioni.**

Come indicato nelle Certificazioni Notarili a firma Notaio Luciano Varriale e Notaio Alessandra Cerreto e in base a quanto verificato, alla data in cui sono state effettuate le ispezioni ipotecarie per particella e per soggetto, i beni oggetto di esecuzione sono gravati dalle seguenti formalità (Allegato 21 Ispezioni Ipotecarie Immobili; Allegato 03 Ispezioni Ipotecarie XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX; Allegato 02 Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXXXXX; Allegato 22 Ispezioni Ipotecarie XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX):

#### TRASCRIZIONI CONTRO

- Servitù di passaggio, di acquedotto ed elettrodotto e di fognatura, nascenti dall'atto a rogito Notaio Giovanna Petrella trascritto il 13.07.1976 al Reg. Part. 2566, gravante sull'originaria particella 420 del foglio 31 di Montegiorgio, dalla quale deriva l'attuale particella 816;
- Servitù di passaggio e di fognatura nascenti dall'atto a rogito Notaio Giovanna Petrella trascritto il 03.03.1977 al Reg. Part. 880 gravante sull'originaria particella 420 del foglio 31 di Montegiorgio, dalla quale deriva l'attuale particella 816;
- verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Fermo trascritto il 18.04.2014 al Reg. Part. 2202, contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXX, gravante i diritti pari ad 1/3 della piena proprietà della particella 816 del foglio 31 di Montegiorgio ed i diritti pari 2/72 della piena proprietà delle particelle 266 e 458 del foglio 32 di Montegiorgio;
- verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Fermo trascritto il 18.12.2015 al Reg. Part. 6035, contro le sig.re XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, gravante i diritti pari ad 2/3 della piena proprietà (diritti pari a 1/3 per ciascuna esecutata) della particella 816 del foglio 31 di Montegiorgio.

#### ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta il 03.06.2013 al Reg. Part. 615, contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXX, gravante i diritti pari ad 1/3 della piena proprietà della particella 816 del foglio 31 di Montegiorgio ed i diritti pari 2/72 della piena proprietà delle particelle 266 e 458 del foglio 32 di Montegiorgio.

A seguito dell'assegnazione dei beni con asta giudiziaria, i verbali di pignoramento immobili saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente/assegnatario.

### **9. DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (QUESITO I)**

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche degli stessi, in particolare: l'ubicazione, le dimensioni complessive, il generale

stato manutentivo, la dotazione e le caratteristiche degli impianti tecnologici, il livello di finiture ed il loro stato conservativo, la dotazione di servizi e le caratteristiche dell'area urbana in cui gli immobili ricadono per il fabbricato; ubicazione, destinazione d'uso, estensione e fertilità per i terreni.

### **9.1. Determinazione della superficie commerciale del fabbricato Immobile 1**

Il fabbricato è censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Montegiorgio al foglio 31 particella 816 con categoria in corso di costruzione; trattasi di scheletro (pilastri, travi e solai) in cemento armato, privo di muri di tamponamento mai ultimato.

Pertanto ai fini della determinazione del valore dell'immobile, tenuto conto della incompiuta e vetusta epoca di edificazione, si utilizzerà la superficie complessiva della particella pari a 1.020 mq (come indicato nella visura catastale per terreno), comprensiva dell'area di sedime del fabbricato; come indicato nel C.D.U. tale particella è quasi totalmente ricadente nella zona omogenea "B1" e in minima parte di Zona omogenea "E".

### **9.2. Determinazione della superficie agricola particelle Immobile 2**

La superficie catastale complessiva delle due particelle è:

$140_{\text{MQ DI SUP. PART. 266}} + 190_{\text{MQ DI SUP. PART. 458}} = 330$  mq di superficie complessiva dell'immobile 2. La particella 458 in parte presenta piante ad alto fusto e vegetazione erbacea, e in parte è occupata dall'asfalto della Strada Provinciale 37, mentre la particella 266 presenta piante ad alto fusto e vegetazione erbacea (Allegato 11 Foto aerea immobile 2).

### **9.3. Metodo di stima dell'immobile**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni simili (nel caso specifico il metro quadrato di superficie catastale per entrambi gli immobili) verificarne il valore medio per beni di analoga ubicazione, destinazione e caratteristiche e, quindi, determinarne il valore di mercato ordinario.

Successivamente, effettuate le opportune considerazioni relative alle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima rispetto agli altri beni simili presi a riferimento, si procede alla determinazione del valore di mercato reale dei beni effettuando eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento ai particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

### **9.4. Determinazione del valore di mercato ordinario degli immobili**

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario degli immobili, lo scrivente ha ritenuto opportuno, prendere come riferimento di valore unitario:

- per l'immobile 1 (tenuto conto della incompiuta e vetusta epoca di edificazione), come indicato nel paragrafo 9.1, si utilizza la superficie complessiva della particella pari a 1.020 mq (come indicato nella visura catastale per terreno), comprensiva dell'area di sedime del fabbricato (come indicato nel C.D.U. tale particella è quasi totalmente ricadente nella zona omogenea "B1" e in minima parte di Zona omogenea "E"); pertanto si è preso come riferimento il valore medio da utilizzarsi per i versamenti IMU euro/mq delle aree

fabbricabili per l'anno 2021 – Atto della Giunta Comunale seduta del 10-03-2021 n. 23 del Comune di Montegiorgio PERIMETRAZIONE (4) FASCIA “D” - ZONA URBANA E DI SVILUPPO INTORNO AL CENTRO STORICO – con ZONIZZAZIONE DI P.R.G. ZONA “B1” come da C.D.U. (stante l'estrema vicinanza della particella a tale perimetrazione e la quasi totalità della particella ricadente in detta Zona “B1”) (Allegato 23 Atto della Giunta Comunale seduta del 10-03-2021 n. 23 del Comune di Montegiorgio e Perimetrazione);

- per terreni agricoli dell'immobile 2, lo scrivente ha ritenuto opportuno, prendere come riferimento di valore unitario, i valori agricoli medi euro/ettaro dell'anno 2018 della commissione espropri di Fermo, Regione agraria n. 2 “Medio Tenna” in cui ricade il Comune di Montegiorgio (Allegato 24 V.A.M. Anno 2018 Commissione espropri Fermo), per la coltura incolto produttivo (assimilabile a quella rilevata in sede di sopralluogo).

Si sono individuati i seguenti valori unitari, pari a:

**Immobilabile 1:** 60,00 euro/mq;

**Immobilabile 2:** 2.200 euro/ettaro, corrispondenti a 0,22 euro/mq.

Pertanto il ricercato valore di mercato ordinario degli immobili sarebbe pari a:

**Immobilabile 1**

$1.020_{MQ\ SUP.\ CAT.\ PART.\ IMM.\ 1} \times 60_{EURO/MQ\ VALORE\ MEDIO} =$  euro 61.200 di valore di mercato ordinario dell'immobile 1;

**Immobilabile 2**

$330_{MQ\ SUP.\ IMM.\ 2} \times 0,22_{EURO/MQ\ VALORE} =$  72,60 euro di valore di mercato ordinario dell'immobile 2.

### 9.5. Determinazione del valore di mercato reale degli immobili

Ai fini della determinazione del valore di mercato reale degli immobili oggetto della presente relazione di stima sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni inerenti a particolari caratteristiche degli stessi.

In merito alla valutazione degli immobili in oggetto non sono state riscontrate caratteristiche che determinino aumento di valore; sono invece state riscontrate caratteristiche, che determinano detrazioni di valore, rispetto al valore di mercato come sopra determinato; nel dettaglio:

Immobilabile 1

- la quota di proprietà oggetto di procedura esecutiva in capo alle esecutate non è piena, ma pari a 2/3, estremamente penalizzante in termini di appetibilità;
- trattasi di scheletro (pilastri, travi e solai) in cemento armato, privo di muri di tamponamento, mai ultimato, e di vetusta epoca di edificazione concessione edilizia del 1972;
- sono state riscontrate difformità come meglio indicato nella risposta la quesito D;
- il bene è soggetto a vendita forzosa, con limitato mercato e conseguente minor numero di offerenti;
- non ricade completamente in Zona “B1”, ma parzialmente in Zona “E”.

Immobilabile 2

- alla sovrapposizione della foto aerea con il catastale, la particella 458 in parte presenta

piante ad alto fusto e vegetazione erbacea, e in parte è occupata dall'asfalto della Strada Provinciale 37, mentre la particella 266 presenta piante ad alto fusto e vegetazione erbacea, pertanto di utilizzo fortemente limitato;

- la quota di proprietà oggetto di procedura esecutiva in capo all'esecutata non è piena, ma pari a 2/72, estremamente penalizzante in termini di appetibilità;
- il bene è soggetto a vendita forzosa, con limitato mercato e conseguente minor numero di offerenti;

Per tutte le ragioni sopra esposte si ritiene opportuno effettuare diminuzioni di valore, nell'ordine del:

- 30 % per l'immobile 1;
- 30 % per l'immobile 2;

rispetto all'ordinario. Il valore di mercato reale degli immobili complessivo oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

- $61.200_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO IMM. 1}} \times (1-0,30)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 42.840 \text{ di valore di mercato reale dell'immobile 1;}$
- $72,60_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO IMM. 2}} \times (1-0,30)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 50,82 \text{ di valore di mercato reale dell'immobile 2;}$

Lo scrivente non ha rilevato spese condominiali insolute riferite agli immobili in oggetto; pertanto il ricercato valore di mercato reale degli immobili coincide con quello come sopra determinato.

La quota in titolarità delle esegutate di entrambi gli immobili non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); pertanto non è possibile predisporre un progetto divisionale.

Pertanto il valore delle quote di proprietà oggetto di pignoramento, in capo alle esegutate sono pari a:

#### **Immobilabile 1**

- $42.840_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE IMM. 1}} \times \frac{2}{3}_{\text{QUOTA DI PROPRIETÀ COMPLESSIVAMENTE PIGNORATA}} = \text{euro } 28.560 \text{ di valore di mercato reale della } \underline{\text{quota di proprietà pari a } \frac{2}{3}} \text{ dell'immobile 1 oggetto di pignoramento;}$

#### **Immobilabile 2**

- $50,82_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE IMM. 2}} \times \frac{2}{72}_{\text{QUOTA DI PROPRIETÀ COMPLESSIVAMENTE PIGNORATA}} = \text{euro } 1,41 \text{ di valore di mercato reale della } \underline{\text{quota di proprietà pari a } \frac{2}{72}} \text{ dell'immobile 2 oggetto di pignoramento;}$

Inoltre in merito alla formulazione di uno o più lotti, vista la natura dei due beni, lo scrivente ritiene opportuno individuare due lotti così di seguito individuati:

#### **Lotto n. 1**

**Quota di proprietà pari a 2/3 dell'Immobilabile 1 del valore di mercato reale pari a euro 28.560;**

#### **Lotto n. 2**

**Quota di proprietà pari a 2/72 dell'Immobile 2 del valore di mercato reale pari a euro 1,41.**

**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 (QUESITO L)**

Lo scrivente, in base alla natura degli immobili, è giunto all'individuazione, di due lotti da porsi in vendita come di seguito descritti:

**Lotto 1**

Quota di proprietà pari a 2/3 del bene così di seguito censito:

Catasto Fabbricati:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Montegiorgio	31	816		In corso di costruz.			T-1-2

Indirizzo: Contrada Madonna del Popolo S.N.C.

Valore di mercato reale: **28.560 euro di valore di mercato reale LOTTO 1**

Superficie catastale: 1.020 mq superficie complessiva della particella pari a 1.020 mq (come indicato nella visura catastale per terreno), comprensiva dell'area di sedime del fabbricato

Il lotto 1 confina a nord con la particella 404, a est con la particella 407, a sud e a ovest con la particella 722.

**Lotto 2**

Quota di proprietà pari a 2/72 del bene così di seguito censito:

Catasto Terreni:

Comune	Fg	part.	porz.	Qualità Classe	Sup. (m <sup>2</sup> )	Red. Dom.	Red. Agr.
Montegiorgio	32	266	-	Seminativo -3	140	0,58	0,80
Montegiorgio	32	458	-	Seminativo -3	190	0,79	1,08

Valore di mercato reale: **euro 1,41 di valore di mercato reale LOTTO 2**

Superficie catastale: **mq 330.**

Il lotto 2 confina a nord con la particella 460, a est con la particella 123, a sud con la particella 122 e ad ovest con le particelle 205 e 457.

**11. ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI). SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO**

## **DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (CONDOMINIO) (QUESITO M)**

A seguito del sopralluogo di concerto con il custode di Marche Servizi Giudiziari S.r.l. Avv. Francesca Zengarini, è stato constatato che entrambi gli immobili non risultano occupati.

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Fermo non risultano contratti registrati di affitto o locazione, comodato o leasing inerenti i beni oggetto di esecuzione (Allegato 25 Risposta Agenzia Entrate Fermo).

I beni oggetto di pignoramento, in riferimento al C.D.U. rilasciato dal Comune di Montegiorgio, ricadono all'interno di un'area con le prescrizioni come meglio indicato alla risposta al quesito n. E), e risultano in essere le servitù come meglio specificato alla risposta al quesito H).

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile della Regione Marche Dott. Fermanelli, il Comune di Montegiorgio con provvedimento n. 1974 del 28 ottobre 1971 stato dichiarato Comune libero da usi civici.

La gestione di entrambi gli immobili non si configura come condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione di natura condominiale, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate, né cause in corso per il condominio.

## **12. ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ (QUESITO N)**

In riferimento a quanto risposto dal Comune di Montegiorgio, e in riferimento a quanto scritto nel C.D.U., i beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa (Allegato 26 Risposta Comune di Montegiorgio; Allegato 18 C.D.U.).

## **13. ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (QUESITO O)**

Come indicato nella risposta al quesito F) per quanto riguarda l'immobile n. 1, non essendo mai stato ultimato, non è stato possibile acquisire alcuna planimetria catastale, ma soltanto l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni (Allegato 13 Planimetria non evadibile Immobile 1; Allegato 14 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Immobile 1). Pertanto si rende necessaria l'ultimazione del fabbricato; solo successivamente potrà essere redatta la planimetria per ogni unità immobiliare realizzata.

Si allega congrua documentazione fotografica (Allegato 27 Allegato Fotografico).

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

Lo scrivente, in base alla natura degli immobili, è giunto all'individuazione di **due lotti** da porsi in vendita,

### **Lotto 1**

L'immobile è costituito da un fabbricato da cielo a terra con corte, con sviluppo su tre piani, terra,

primo e secondo, ed è sito nel Comune di Montegiorgio lungo Contrada Madonna del Popolo; è circondato da piccola corte.

Fabbricato censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Montegiorgio al foglio 31 particella 816 con categoria in corso di costruzione; trattasi di scheletro (pilastri, travi e solai) in cemento armato, privo di muri di tamponamento mai ultimato. Un'opera incompiuta e vetusta nella sua epoca di edificazione. Particella con superficie complessiva pari a 1.020 mq (come indicato nella visura catastale per terreno), comprensiva dell'area di sedime del fabbricato - come indicato nel C.D.U. - e quasi totalmente ricadente nella zona omogenea "B1" e in minima parte di Zona omogenea "E".

La superficie del fabbricato, misurata e calcolata in maniera sommaria in quanto l'immobile è privo di muri di tamponamento, è di:

- 137,50 mq circa e altezze di 4,22 metri circa per il piano terra;
- 150,80 mq circa e altezze di 3,09 metri circa per il piano primo;
- 150,80 mq circa e altezze al colmo di 3,07 metri circa e altezza minima di 1,87 metri circa per il piano secondo sottotetto.

Risulta privo di pavimenti, impianti e di ogni finitura.

Il fabbricato è circondato dalla corte di superficie complessiva pari a 1.020 mq (come indicato nella visura catastale per terreno), comprensiva dell'area di sedime del fabbricato; si accede alla particella attraversando la particella 407 non oggetto di esecuzione.

### **Quota di proprietà pari a 2/3 del bene così di seguito censito:**

Catasto Fabbricati:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Montegiorgio	31	816		In corso di costruz.			T-1-2

Indirizzo: Contrada Madonna del Popolo S.N.C.

Valore di mercato reale: **28.560 euro di valore di mercato reale LOTTO 1**

Superficie catastale: 1.020 mq superficie complessiva della particella pari a 1.020 mq (come indicato nella visura catastale per terreno), comprensiva dell'area di sedime del fabbricato

Il lotto 1 confina a nord con la particella 404, a est con la particella 407, a sud e a ovest con la particella 722.

Prezzo a base d'asta: euro 28.600

### **Lotto 2**

L'immobile n. 2 è composto da n. due particelle di terreno censite al C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Montegiorgio al foglio 32 particella 266 e 458 entrambe con qualità seminativo e superficie rispettivamente di 140 mq e 190 mq; trattasi di ciglio stradale e scarpata.

Dalla sovrapposizione della foto aerea con il catastale, la particella 458 in parte presenta piante ad alto fusto e vegetazione erbacea, e in parte è occupata dall'asfalto della Strada Provinciale 37, mentre la particella 266 presenta piante ad alto fusto e vegetazione erbacea (Allegato 11 Foto aerea Immobile 2).

**Quota di proprietà pari a 2/72 del bene così di seguito censito:**

Catasto Terreni:

Comune	Fg	part.	porz.	Qualità Classe	Sup. (m <sup>2</sup> )	Red. Dom.	Red. Agr.
Montegiorgio	32	266	-	Seminativo -3	140	0,58	0,80
Montegiorgio	32	458	-	Seminativo -3	190	0,79	1,08

Valore di mercato reale: **euro 1,41 di valore di mercato reale LOTTO 2**

Superficie catastale: **mq 330.**

Il lotto 2 confina a nord con la particella 460, a est con la particella 123, a sud con la particella 122 e ad ovest con le particelle 205 e 457.

Prezzo a base d'asta: euro 1,50

**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) (QUESITO Q)**

In allegato alla presente versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali (Allegato 28 Perizia versione privacy).

**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 (QUESITO 16)**

In allegato alla presente check list dei principali controlli effettuati (Allegato 30 Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc) e foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Allegato 30 Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati).

**Allegati:**

1. Visure storiche particelle 266 e 458 e Microfilm partite 2055 e 2412;
2. Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXXXXXXX;
3. Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX;
4. Visure catastali immobili particelle 816, 266 e 458 e Microfilm partite 1735, 2055, 2412 e 3112;
5. Estratto di matrimonio XXXXXXXXXXXXXXX;
6. Estratto di matrimonio XXXXXXXXXXXXXXX;
7. Visure per soggetto XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX;
8. Estratto di mappa evidenziato Immobile 1;
9. Foto aerea Immobile 1;
10. Estratto di mappa evidenziato Immobile 2;
11. Foto aerea Immobile 2;
12. Foto aerea entrambi gli immobili;
13. Planimetria non evadibile Immobile 1;

- 14.** Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Immobile 1;
- 15.** Licenza di Costruzione protocollo n. 2673 del 24/05/1972;
- 16.** Attestazione di “costruzione in corso” rilasciata dal Comune in data 04/05/1983;
- 17.** Richiesta di “variante al progetto” presentata in data 08/01/1986;
- 18.** C.D.U.;
- 19.** Nota di trascrizione Reg. Part. 4282 del 2008;
- 20.** Atto di compravendita trascritto in data 06.03.1957 al Reg. Part. 696;
- 21.** Ispezioni Ipotecarie Immobili;
- 22.** Ispezioni Ipotecarie XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX;
- 23.** Atto della Giunta Comunale seduta del 10-03-2021 n. 23 del Comune di Montegiorgio e Perimetrazione;
- 24.** V.A.M. Anno 2018 Commissione espropri Fermo;
- 25.** Risposta Agenzia Entrate Fermo;
- 26.** Risposta Comune di Montegiorgio;
- 27.** Allegato Fotografico;
- 28.** Perizia versione privacy;
- 29.** Check list documentazione di cui all’articolo 567 comma 2 cpc;
- 30.** Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati
- 31.** Certificati stato civile, residenza storici, stato di famiglia esegutate;
- 32.** Verbale sopralluogo;

Monte Rinaldo (FM), li 25.06.2022

Il C.T.U.  
Dott. Agr. Gaetano Sirocchi  
(Firmato digitalmente)