

Tribunale Ordinario di Ascoli Piceno
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO n. 68/2023 R.G.E.

Premessa:

Il sottoscritto Geom. Alfredo Tilli è stato incaricato dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento notificato il 23 dicembre 2024 a svolgere le indagini di cui all'art. 173-bis disposizioni di attuazione del codice di procedura civile. È stata preliminarmente controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile. Le indagini sono iniziate in data 07 gennaio 2025 con l'invio di richiesta di accesso agli atti al Comune di Montefortino (FM) e successivamente con l'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale. Le operazioni peritali sono iniziate in data 24 gennaio 2025 con l'accesso presso l'immobile pignorato in Frazione Teglia n. 10 di Montefortino come in precedenza concordato con il Custode dei beni, Avv. Giovanni Lanese in qualità di delegato I.V.G. Marche e dal sottoscritto comunicato alle parti con raccomandate del 13 gennaio 2025. Il sopralluogo è regolarmente iniziato e sono state visitate e rilevate le porzioni di immobili identificate nell'atto di pignoramento. La presente relazione verrà inviata ai debitori e creditori della procedura.

(Allegato 1 – Verbali di sopralluogo e copia ricevute raccomandate e notifiche PEC).

I quesiti contenuti nell'incarico sono i seguenti:

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;
2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE;
3. STATO DI POSSESSO;
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI;
5. STIMA DELL'IMMOBILE.

RELAZIONE

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, si evince che oggetto di pignoramento è il seguente immobile:

- Immobile sito in Comune di Montefortino (FM), Località Teglia n.10. Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio 35 - Particella 459 sub.10, Località Teglia n.10, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 129 mq, totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita € 144,35.

L'intestazione catastale degli immobili, riscontrata anche dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza, è esatta e risulta essere:



1. ... Omissis ...

Ai fini della presente relazione si ritiene di poter costituire in un **unico lotto** le porzioni di immobile che compongono l'unità immobiliare così come catastalmente individuata in quanto costituita da vani ad uso abitativo al piano terra del fabbricato principale con accessori ad uso legnaia, fondaco e ripostigli ubicati su manufatto esterno posto nelle immediate vicinanze e accessibile tramite la corte comune. La descrizione che seguirà relativa a detti annessi farà chiaramente intendere che gli stessi per caratteristiche e stato di manutenzione non potranno mai costituire porzione da trasferire autonomamente in quanto di scarso o nessun valore nel mercato immobiliare.

* * * * *

IMMOBILE OGGETTO DI INDAGINE – COMUNE DI MONTEFORTINO (FM)

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

DATI CATASTALI – PROVENIENZA – UBICAZIONE – SUPERFICIE – ETC.

a) *Dati catastali:*

Trattasi di n. 1 unità immobiliare situata in un immobile composto catastalmente da n. 4 unità immobiliari ad uso abitazione poste all'interno del fabbricato principale, da un altro manufatto in precarie condizioni di stabilità e manutenzione con il tetto parzialmente crollato ove sono ubicati vani accessori (fondaci, legnaie, ripostigli e locali di deposito) e da varie corti esterne comuni e/o a servizio delle predette unità immobiliari.

(Allegato 2 – Elaborato planimetrico con elenco subalterni)

L'unità immobiliare di che trattasi è ubicata in **Comune di Montefortino (FM)** – Frazione Teglia n. 10, identificata al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio n. 35 – P.IIa n. 459 sub. 10 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6,5 vani – Superficie catastale mq. 129 – Rendita € 144,35 – Località Teglia n. 10 – Piani Terra e primo.

b) *Provenienza:*

La suddetta unità immobiliare, sulla scorta del certificato notarile e delle note di trascrizione visionate, è pervenuta agli odierni proprietari per i diritti di 1/2 ciascuno in forza di atto di divisione del 13/01/2006. Atto Notaio Sergio Lenhardy di Grottammare, Rep. 18937, trascritto il 25/01/2006 Reg. Gen. n. 783, Reg. Part. n. 544. Soggetti contro: Omissis ed a favore di ... omissis ...

I Sigg.ri ...omissis erano diventati proprietari dell'immobile in comunione dei beni (come dichiarato nell'atto di divisione sopra citato) con atto di compravendita del 05/11/1975 a rogito del notaio Bracciolani, rep. n. 30980/12405.

(Allegato 2 - Note di trascrizione).

c) *Ubicazione:*

L'immobile è ubicato in Comune di Montefortino (Prov. FM), Località/Frazione Teglia n. 10. L'accesso all' immobile avviene attraverso la corte comune a tutti i subalterni catastalmente identificata dalla P.IIa n. 459 sub. 1 che si collega alla viabilità pubblica e da ulteriori aree



scoperte comune a più unità immobiliari.

d) *Superfici, descrizione dei vani e finiture:*

Nello specifico l'unità immobiliare è così composta:

ABITAZIONE AL PIANO TERRA CON VANI ACCESSORI AL PIANO TERRA E PRIMO ubicati su altro manufatto servito dalla corte comune

- Superficie lorda **ABITAZIONE** circa **mq. 107,30** e superficie netta di circa **mq. 70,20** oltre a locale cantina e ripostiglio per una superficie netta di circa **mq. 17,80**. L'unità ha altezza utile interna di mt. 2,72;
- Superficie lorda **vani accessori** al piano terra su altro edificio, circa **mq. 71** con altezza di circa mt. 2,00. Il deterioramento strutturale ed il tetto parzialmente crollato rendono detti vani inagibili;
- Superficie lorda **vani accessori** al piano primo su altro edificio, circa **mq. 55** con altezza variabile tra mt. 1,30 e mt. 3,40. Il deterioramento strutturale ed il tetto parzialmente crollato rendono detti vani inagibili.

(Allegato 3 – Rilievo dello stato attuale effettuato solo sull'abitazione e parte dei locali accessori).

L'abitazione al piano terra si presenta con pavimenti e rivestimenti in ceramica e gres, infissi in legno tamburato, finestre in legno douglas e vetro, pareti finte, riscaldamento a radiatori. Il vano destinato a cantina ed il ripostiglio sottoscala conservano le caratteristiche tipiche dell'epoca di costruzione con impianti a vista e pareti parzialmente non intonacate. Di fatto l'appartamento è agibile e abitabile nello stato in cui si trova anche se è certamente opportuno programmare lavori di manutenzione straordinaria per sostituzione infissi ed impianti, sanitari e finiture in genere. I locali accessori ubicati nel vicino fabbricato sono da considerarsi inagibili per gravi carenze strutturali con crollo parziale della copertura, sicuramente aggravate dalla crisi sismica iniziata nell'agosto del 2016. Detti vani sono stati visitati solo parzialmente durante il sopralluogo in quanto si è ritenuto che l'accesso non potesse avvenire in condizioni di sicurezza. Le caratteristiche descritte sono ben rappresentate nella documentazione fotografica allegata. *(Allegato 4 – Documentazione fotografica).*

e) *Intestazione catastale, planimetrie, etc.:*

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è corretta e confermata dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza.

(Allegato 5 – Visura attuale e storica dell'unità immobiliare)

Il perimetro del fabbricato **corrisponde** alla sagoma riportata nella mappa catastale

(Allegato 6 – Stralcio della mappa catastale).



La planimetria catastale, fatta eccezione per modeste incongruenze grafiche che non incidono né sulla determinazione della rendita né sulla rappresentazione della distribuzione interna, corrisponde allo stato di fatto rilevato.

(Allegato 7 – Planimetria catastale, elaborato planimetrico)

f) *Vincoli e asservimenti:*

Sull'immobile non risultano trascritti atti a favore e/o contro inerenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità, né asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubature.

g) *Fondo patrimoniale:*

L'immobile oggetto della presente relazione, unitamente a maggior consistenza, con atto a rogito Notaio Campana Carlo di San Benedetto del Tronto fu inserito in un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e seguenti del C.C., destinando gli immobili a far fronte ai bisogni della famiglia. Atto trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data Omissis Con ANNOTAZIONE del ... omissis ..., **l'immobile in oggetto è stato escluso per scioglimento parziale del fondo**. Per copia note di trascrizione/annotazione vedasi "Allegato 11".

h) *Confini:*

La porzione di unità immobiliare ad uso abitazione, confina con il vano scala, con l'unità identificata dal sub. 8 e con la corte esterna comune anche ad altro subalterno. I vani accessori ubicati nel vicino fabbricato confinano con l'unità identificata dal sub. 8 e la corte comune (sub. 1) su altri lati, salvo altri e più esatti.

i) *Situazione e spese condominiali:*

Il fabbricato, composto da quattro unità immobiliari ad uso abitativo, accessibili da n. 2 scale, come da informazioni assunte dalla proprietà, non è costituito in condominio, non dispone né di regolamento né di tabelle millesimali e non è stato nominato un Amministratore.

La gestione delle spese comuni (illuminazione vano scala e parti comuni, manutenzione fabbricato e corte comune) viene effettuata di comune accordo tra i proprietari che contribuiscono in maniera proporzionale alle spese. Ad oggi non risultano pagamenti da effettuare e non sono stati programmati interventi di manutenzione dell'immobile.

2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato, nelle condizioni in cui oggi si trova, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Il Responsabile del settore tecnico del Comune di Montefortino, in riferimento alla richiesta di accesso agli atti, con nota prot. N. 949 del 12/02/2025 ha comunicato "che non sono stati trovati, presso il nostro archivio, precedenti edilizi riferiti al fabbricato..."

(Allegato 8 – Comunicazione del Comune di Montefortino prot. n. 949 del 12/02/2025).



Ai fini della conformità urbanistica si fa pertanto riferimento all'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia- che recita "...lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto..."

La planimetria presentata all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno, con dichiarazione protocollo n. AP0001377 del 05/01/2006 costituisce la planimetria di "primo impianto" come accertato dall'esame della documentazione storica catastale che evidenzia l'immobile censito al Catasto Terreni quale "fabbricato rurale" fino alla data del 16/12/2005. Per tipo mappale, frazionamento ed accorpamento di particelle si allegano le visure storiche.

(Allegato 9 – Visure catastali storiche Catasto Terreni e Catasto fabbricati).

Alla luce di quanto sopra, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura può ritenersi conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico.

3. STATO DI POSSESSO

- All'atto del sopralluogo, ***l'unità immobiliare ad uso abitativo con i restanti vani accessori risultavano occupati e detenuti dai proprietari, Sigg.ri coniugi ... omissis ...***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Si allega elenco sintetico delle formalità ottenuto dall'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, e si riporta di seguito l'elenco delle formalità pregiudizievoli che nel ventennio hanno interessato i beni pignorati:
 - * Iscrizione ... omissis – Ipoteca volontaria derivante da mutuo.
 - * Iscrizione ... omissis... – Ipoteca volontaria derivante da mutuo con annotazioni (vedasi stampa).
 - * Trascrizione Omissis – Verbale di pignoramento immobili.

(Allegato 10 – Elenco sintetico nominativo e Formalità pregiudizievoli).

Le spese relative alla cancellazione e/o regolarizzazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno a carico dell'acquirente ed effettuate a cura della procedura.

Immagine da Google



STIMA DELL'IMMOBILE

CONSIDERAZIONI GENERALI

- **La quota oggetto del presente procedimento è pari all'intero.**

Per le considerazioni in premessa la stima viene effettuata in un unico comprensivo dei vani ad uso abitativo al piano terra e degli annessi ubicati nel vicino fabbricato, tutti ricadenti nella medesima particella catastale ed identificati dal medesimo subalterno.

Le superfici da considerare sono pertanto le seguenti:

- Superficie lorda **ABITAZIONE** (parte abitativa) circa **mq. 83,60** e superficie netta di circa **mq. 70,20** oltre a locale cantina e ripostiglio (vani accessori diretti) per una superficie lorda di circa **mq. 23,00** e netta di circa **mq. 17,80**;
- Superficie lorda **vani accessori** al piano terra su altro edificio, circa **mq. 71** con altezza di circa mt. 2,00. Il deterioramento strutturale ed il tetto parzialmente crollato rendono detti vani inagibili;
- Superficie lorda **vani accessori** al piano primo su altro edificio, circa **mq. 55** con altezza variabile tra mt. 1,30 e mt. 3,40. Il deterioramento strutturale ed il tetto parzialmente crollato rendono detti vani inagibili.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Al fine di determinare il valore commerciale del bene, si ritiene di poter operare con il cosiddetto **metodo di stima per comparazione diretta** che è l'operazione che permette di individuare detto valore attraverso informazioni assunte direttamente sul mercato per immobili simili, opportunamente adeguate al caso in esame ed allo scopo della presente valutazione. Buona fonte per il reperimento di dette informazioni sono gli operatori economici della zona (Imprese, amministratori di immobili, etc.) e le Agenzie Immobiliari. Ulteriori fonti cui attingere per una più ampia ricerca, allo scopo di non trascurare alcun dato disponibile, risultano essere sia l'elaborazione fornita dall'Osservatorio Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio, che altre banche dati che raccolgono ed elaborano prezzi di compravendita e caratteristiche degli immobili trasferiti.

Fonti queste che comunque non permettono di avere contezza dell'immobile oggetto di compravendita e quindi senza disporre degli elementi necessari alla comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriverà dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

La misura delle superfici degli immobili presi in esame si è svolta con rilievo dell'immobile oggetto di stima e dalla consultazione della documentazione catastale per i comparabili.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala.

Purtroppo nell'areale limitrofo all'immobile oggetto di stima, condizionato anche dai danni provocati dalla crisi sismica iniziata nell'agosto del 2016 ed ubicato in zona agricola senza servizi



nelle vicinanze, non è stato possibile reperire valori relativamente recenti, ma solo riferimenti a compravendite di immobili simili effettuate negli anni 2020 e 2021 delle quali si è comunque tenuto conto alla luce della scarsità di compravendite⁶⁸.

Al fine di ottenere ulteriori riferimenti è stato consultato in "Borsino Immobiliare" che, per la zona agricola del Comune di Montefortino, indica per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona, un valore medio di **€ 485,00/mq.** ed un valore minimo di **€ 393,00/mq.** e per appartamenti in stabili di qualità inferiore un valore medio di **€ 422,00/mq.** ed un valore minimo di **€ 341,00/mq.** Alla luce di quanto esposto, considerato lo stato di fatto dell'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e dello scopo della presente stima, il valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale viene determinato in **€ 430,00 per la porzione abitativa**, comprendente anche l'accessorio diretto ad uso cantina ed il ripostiglio sottoscala considerati al 50%. *I locali accessori ubicati nel fabbricato vicino, da considerarsi a tutti gli effetti inagibili per gravi carenze strutturali, con porzione del tetto crollato verranno stimati esclusivamente come volumetria recuperabile e quindi:*

- **Locali al piano terra € 85,00 per mq. di superficie lorda**
- **Locali al piano primo € 40,00 per mq. di superficie lorda**

Pertanto il valore totale del bene viene così determinato:

| <i>Destinazione</i> | <i>Piano</i> | <i>Sup. lorda</i> | <i>Coeff. Incidenza</i> | <i>Sup. commerciale</i> | <i>Prezzo unitario al mq.</i> | <i>VALORE</i> |
|-------------------------|--------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Abitazione | Terra | 83,60 | 100,00% | 83,60 | € 430,00 | € 35.948,00 |
| Accessori abitazione | Terra | 23,00 | 50,00% | 11,50 | € 430,00 | € 4.945,00 |
| Accessori esterni P. T. | Terra | 71,00 | 100,00% | 71,00 | € 85,00 | € 6.035,00 |
| Accessori estern1 | Primo | 55,00 | 100,00% | 55,00 | € 40,00 | € 2.200,00 |
| SOMMANO | | | | 221,10 | | € 49.128,00 |

Non resta che decurtare da tale somma l'onere per la cancellazione delle ipoteche e relative spese tecniche, gli abbattimenti conseguenti ad oneri tributari derivanti dalla differenza tra quelli calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale ed all'assenza di garanzie per vizi occulti che complessivamente si indicano nel 15% del valore dell'immobile e quindi in circa **€ 7.400,00** (comprensivi degli oneri fiscali) e pertanto si ritiene che, nelle odierne condizioni di fatto e di diritto, **la piena proprietà del lotto composto dall'appartamento al piano terra con locali accessori (ripostiglio e cantina) oltre ad altri vani accessori posti sul vicino fabbricato, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montefortino al Foglio n. 35 con la P.Ila 459 sub. 10** possa essere collocata sul mercato al prezzo in cifra tonda di **€ 41.700,00 (euro quarantunomila settecento/00)**.

Si conferma la piena disponibilità per chiarimenti ed integrazioni.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, 03 marzo 2025

Il Consulente
 Geom. Alfredo Tilli
 (Firmato digitalmente)

