

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULERNA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n 95/2017

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA PALMISANO MILENA

IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA IN EPIGRAFE

Beni ricadenti nel **Comune di Fermo (Fm)**, (Loc. Lungo Tenna) **Contrada Molini di Fermo n. 93**

Identificativo Immobile	Tipologia Immobile	DESCRIZIONE CATASTALE									Posizione: Comune di FERMO
		Immobili Identificati al N.C.E.U. (CATASTO FABBRICATI) del Comune di FERMO, C.da Molini di Fermo n. 93									
		FOGLIO	PART.	SUB	Zona Cens	CAT	Class e	CONS.	Sup. Cat.	Rendita	
1	BCNC	42	156	1	--	BCNC	--	--	---	----	----
2	MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	42	156	3	1	C/2	1	166 mq	182 mq	222,90 €	piano T
3	CIVILE ABITAZIONE fabbricato "da cielo a terra"	42	156	4	1	A/3	3	7,5 vani	163 mq	317,62 €	piano 1 - 2

Alcuni immobili, ovvero alcuni appezzamenti di terreno di seguito elencati, oggetto della seguente procedura sono attualmente sottoposti a **procedura di Esproprio** da parte dell'ente Provincia di Fermo, per la costruzione nuova connessione tra i due seguenti assi viari, ossia **la SP 204 e la SP 239**, tramite la costruzione di una rotonda stradale; questa è sita in contiguità e/o in sovrapposizione di alcuni appezzamenti di terreno di proprietà dell'esecutata, la Sig. Del Vecchio Sabrina; la costruzione del nuovo innesto si realizza spostando l'originario tracciato finale della SP 204 che si innesta con la SP239, traslato dal lato Nord-ovest della proprietà della Del Vecchio (edificio principale, ovvero la part 156) al lato Sud-ovest della stessa proprietà.

La chiusura del vecchio collegamento stradale ha determinato la chiusura l'ultima parte del tracciato originario della SP 204, questo ultimo tratto è attualmente divenuto strada chiusa ed utilizzato per l'accesso alla proprietà Del Vecchio ed ad altre circostanti. Preliminarmente all'atto di esproprio ed in preparazione allo stesso, è stato recentemente **realizzato un nuovo frazionamento delle particelle dell'area**

(Nuovo Catasto Terreni - N.T.C.) riguardante alcune particelle oggetto della presente procedura, dunque di seguito si riportano alcune tabelle illustrative con la distinzione tra “nuove” particelle catastali formato con il recente frazionamento e le “vecchie” particelle catastali, presenti nell’Atto di Pignoramento redatto dall’Avv. Antonio G. Cafagna e recante data 19/05/2017 e presente in atti.

CATASTO TERRENI del COMUNE di FERMO									
PARTICELLE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO									
IDENTIFICATIVO IMMOBILE	FOGLIO	PART	QUALITA E CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO ALTRI DATI	
					ha	are	ca	domenicale	agrario
4	41	661	Sem arb	03	--	00	90	0,37 €	0,51 €
5	42	301	Sem irr arb	02	--	01	70	1,95 €	0,67 €
6	42	302	Seminativo	04	--	01	20	0,43 €	0,62 €
7	42	425	Seminativo	03	--	04	10	1,69 €	2,33 €
8	42	488	Seminativo	04	--	28	00	10,12 €	14,46 €
9	42	489	Seminativo	04	--	10	40	3,76 €	5,37 €
10	41	259	Seminativo	03	--	02	00	0,83 €	1,14 €
Le Particelle relative ali immobili n. 4, 7, 8, 10 sono stati SOPPRESSE nel recente FRAZIONAMENTO del 29/12/2025									
N.B. vedi le visure storiche per corrispondenza tra le particelle pignorate soppresse e quelle attualmente corrispondenti presenti negli allegati									

Di seguito le tabelle indicano le particelle del N.C.T. oggetto di procedura di esproprio, con la “corrispondenza” tra particelle pignorate e le particelle costituite con il nuovo e recente frazionamento, del 29/12/2025, “propedeutico” all’Atto di Esproprio, attualmente in lavorazione.

Si evidenzia che alcune particelle presenti nell’Atto di Pignoramento risultano attualmente soppresse; infatti il **nuovo frazionamento distingue le particelle, occupate dalla nuova sede stradale** e sottoposte all’attuale procedura di esproprio, con la relativa fascia di rispetto, **dalle altre particelle, di altra proprietà**; il

frazionamento suddetto ha comportato la soppressione di alcune particelle catastali e costituzione di nuove che rispettino tale distinzione.

Si sottolinea che gran parte dei lavori per la connessione tra le due arterie stradali sono di fatto stati recentemente completati con la costruzione di una rotonda di collegamento tra i assi stradali sopra nominati.

PARTICELLE PIGNORATE ED OGGETTO DI PROCEDURA DI ESPROPRIO IN ATTO

PRESENTI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE di FERMO

(IN BASE AL RECENTE FRAZIONAMENTO DEL 29/12/2025)

IDENTIFICATIVO IMMOBILE	FOGLIO	PARTICELLE	QUALITA E CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO ALTRI DATI	
					ha	are	ca	domenicali	agrario
3N	41	328 <i>(ex part. 259)</i>	SEMINATIVO	03	--	00	05	0,81 €	1,11 €
4	41	261 <i>Part. come da pignoramento</i>	SEMINATIVO ARB	03	--	00	09	0,37 €	0,51 €
5N	42	663 <i>(ex part. 301)</i>	SEMINATIVO ARB	02	--	01	40	1,01 €	0,87 €
6	42	302 <i>Part. come da pignoramento</i>	SEMINATIVO strada da oltre 20 anni	04	--	01	20	0,43 €	0,62 €
7N	42	665 <i>(ex part. 425)</i>	SEMINATIVO	03	--	00	85	0,35 €	0,48 €
9N	42	667 <i>(ex part. 488)</i>	SEMINATIVO	04	--	23	85	8,62 €	12,32 €
9	42	489 <i>Part. come da pignoramento</i>	SEMINATIVO	04	--	10	40	3,76 €	5,37 €

La N sull'identificativo sta per particella catastale costituita dal nuovo ed attuale frazionamento

N.B.

Vedi le visure storiche per corrispondenza tra le particelle pignorate soppresse e quelle attualmente corrispondenti

**IMMOBILI OGGETTO DI STIMA IN BASE ALLA RECENTE FRAZIONAMENTO
PARTICELLE **NON OGGETTO** DI PROCEDURA DI ESPROPRIO DEL CATASTO FABBRICATI**

Identificativo Immobile	Tipologia Immobile	Immobili Identificati al N.C.E.U. (CAT. FABBRICATI) del Comune di FERMO Loc. C.da Molini di Fermo n. 93									Posizione: Comune di FERMO
		FOGLIO	PART.	SUB	Zona Cens	CAT	Class e	CONS.	Sup. Cat.	Rendita	
1	BCNC	42	156	1	--	BCNC	--	--	---	----	----
2	MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	42	156	3	1	C/2	1	166 mq	182 mq	222,90 €	piano T
3	CIVILE ABITAZIONE fabbricato "da cielo a terra"	42	156	4	1	A/3	3	7,5 vani	163 mq	317,62 €	piano T-1

PARTICELLE **NON OGGETTO DI PROCEDURA DI ESPROPRIO
CATASTO TERRENI del COMUNE di FERMO**

(IN BASE AL RECENTE FRAZIONAMENTO DEL 29/12/2025)

IDENTIFICA TIVO IMMOBILE	FOGLIO	PART	QUALITA E CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO ALTRI DATI	
					ha	are	ca	domenicale	agrario
4N	41	327 (ex 259)	SEMINATIVO	03	--	01	95	0,81 €	1,11 €
8N	42	662 (ex 301)	SEMINATIVO IRR ARB	02	--	01	30	0,94 €	0,81 €
6N	42	664 (ex 425)	SEMINATIVO	03	--	03	25	1,34 €	1,85 €
2N	42	666 (ex 488)	SEMINATIVO IRR ARB	04	--	04	15	1,50 €	2,14 €

RISPOSTE AI QUESITI PRELIMINARI

Per quanto concerne i **QUESITI PRELIMINARI**, il sottoscritto ha appurato che: **il creditore ha optato** per il deposito di **certificati notarili sui beni pignorati**, quindi si rientra nel **Caso II**) e non per i certificati della Conservatoria (**Caso I**).

In riferimento al **Caso II**) dall'esame della documentazione depositata, segue che: **Caso II**) la certificazione Notarile relative ai beni pignorati, con il supporto della **dichiarazione del notaio**, il Notaio Maria Landolfo di Castel Volturno, si estende al periodo richiesto, ossia **pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento risalente al 2017**.

In particolare la certificazione (redatta dal Notaio Maria Landolfo di Castel Volturno in data 14/09/2017) suddivide i beni in due gruppi, ovvero:

- I. Gruppo A) composto da: N.C.T. Comune di Fermo foglio 41, particelle 259, 261
- II. Gruppo B) composto da: N.C.T. Comune di Fermo foglio 42, particelle 301, 302, 425, 488, 489, ed N.C.E.U. Comune di Fermo foglio 42, particelle, 156, sub 1, 3, 4

Per gli immobili del **Gruppo A**) il Notaio Maria Landolfo di Castel Volturno dichiara che la [REDACTED] risulta proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù del **l'atto di Compravendita del 12/12/2006** (Notaio Rocchietti Alessandro) tra la [REDACTED]; lo stesso notaio **dichiara** inoltre che quanto sopra è **pervenuto alla parte venditrice in virtù di titoli ventennali**", nella certificazione del Notaio Maria Landolfo **non vengono citati tali titoli**.

Per gli immobili del **Gruppo B**) il Notaio Maria Landolfo, di Castel Volturno dichiara che la [REDACTED] risulta proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù del **l'atto di Compravendita del 12/12/2006** (Notaio Rocchietti Alessandro) tra [REDACTED]

CONTESTO, CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono situati in zona rurale e periferica del Comune di FERMO (Fm), costituiscono in un fabbricato da cielo a terra, piccoli fabbricati siti nella corte comune, BCNC, di cui uno in aderenza e al fabbricato principale ed alcuni piccoli appezzamenti di terra che contornano l'edificio principale.

Gli immobili sono identificati catastalmente come segue, **N.C.E.U. del Comune di Fermo, Foglio 42 part 156, sub 3, 4, tutti siti nel medesimo area part. 156, sub 1, BCNC, in Contrada Molini di Fermo n. 93, più gli appezzamenti di terreno come illustrato nelle precedenti tabelle.**

Il fabbricato principale è costituito da una casa colonica, costituita da piano Terra e piano primo, mentre i depositi sono sia piccoli fabbricati/depositi che tettoie al livello del piano terra, alcuni con struttura in pali di legno e coperture in onduline metalliche, alcuni con strutture in muratura oppure mista.

Gli immobili si trovano in contesto periferico, rurale, zona agricola del PRG, nelle immediate vicinanze dell'alveo del fiume Tenna ed in contiguità dell'innesto tra la strada SP 204 Lungo Tenna ed SP 239 di collegamento tra Fermo e la località Campiglione di Fermo, in prossimità della nuova rotonda che collega le due suddetti assi viari, e del ponte di attraversamento del fiume Tenna.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERO FABBRICATO

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono ubicati territorio rurale del Comune di Fermo, a ridosso del fiume Tenna e del ponte sullo stesso che collega la vicina frazione di Campiglione di Fermo al Fermo; in contiguità con la proprietà è stata recentemente costruita una rotonda stradale di collegamento tra la SP 204 denominata Lungo-Tenna e la SP 239 di collegamento tra Fermo Campiglio di Fermo e l'entroterra della Provincia di FERMO

Gli immobili si trovano a circa dodici km dal litorale Adriatico, zona Lido di Fermo, ovvero a dodici km dalle spiagge attrezzate per il turismo, a diciannove km della super-strada SS77var Val di Chienti (svincolo zona industriale Civitanova Marche)

che collega le Marche con l'Umbria ed a quattordici km dal casello Autostradale A14 di Porto Sant'Elpidio.

L'edificio principale costituisce una civile abitazione, è composto da due livelli, con due ingressi indipendenti, uno al piano terra e l'altro tramite scale esterne sul piano primo; al piano terra si trovano un ampio locale ingresso unito con soggiorno e cucina ed altri due locali, un disimpegno ed un wc, sempre al piano terra è presente una cantina suddivisa in cinque piccoli locali; sullo stesso livello è presente, comunicante con il locale soggiorno, un piccolo vano interno con scale a chiocciola, dalle ridotte dimensioni, per l'accesso interno al piano primo; dal piano primo si può accedere anche tramite scale esterne; al piano primo sono presenti quattro stanze, due disimpegni/corridoi ed un wc.

La struttura è in muratura con mattoncini in faccia-vista ed alcune porzioni intonacate, sul retro, struttura mista; il manto di copertura è costituito da tegole tradizionali con struttura portante tradizionali con travi e travetti in legno.

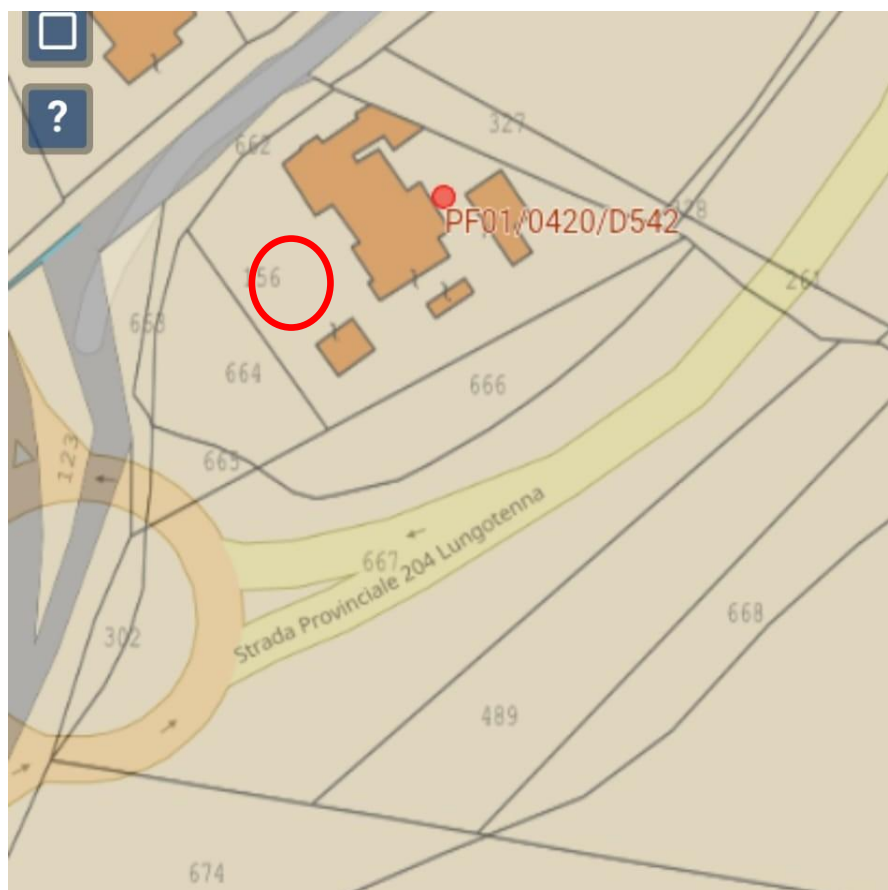


Fermo Contrada Molini di Tenna, in giallo posizione degli edifici (**part 156**) ed immobili oggetto della presente Relazione – immobili posizionati in contiguità della nuova rotonda che collega la strada SP n. 204, denominata Lungo-Tenna con strada SP n. 239 Fermana-Faleriense. L'incrocio tra la strada SP 204 e la 239 è stato spostato dalla vecchia posizione vicino al fiume ad una posizione rialzata, più distante dallo stesso tramite la costruzione di una nuova rotonda di collegamento (nella foto in fase di

costruzione), è comunque rimasto un tratto del vecchio tracciato della SP 204 per l'accesso sia alla proprietà DEL VECCHIO sia alle altre proprietà circostanti, attualmente tale tratto non è collegato direttamente alla rotonda ma costituisce una strada chiusa, a sua volta collegata ed a cui a cui si accede dalla sola dalla SP 204.



Situazione durante i lavori attualmente di fatto terminati



→ Nuova ROTONDA IN ARANCIONE - Situazione attuale particella **156 N.C.T. evidenziata in**

ROSSO

- in GRIGIO VECCHIO TRACCIATO SP 204, attualmente ramo di strada chiusa ed utilizzata per l'accesso alla proprietà a cui si accede dal nuovo tracciato della medesima arteria,
- in GIALLO NUOVO TRACCIATO S P 204 con evidenziate le particelle del recente frazionamento



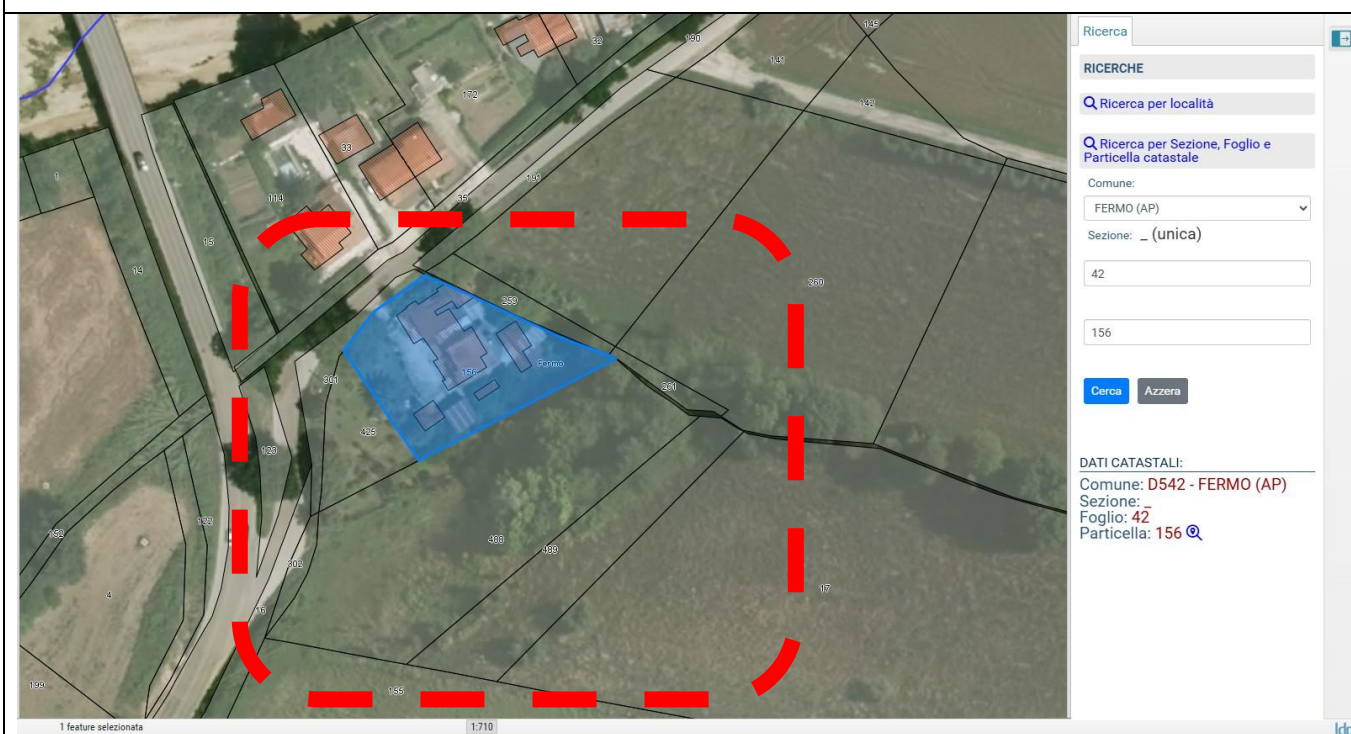
Foto satellitare, realizzata durante i recentissimi lavori di costruzione della rotonda, con oggetto gli immobili relativi alla presente procedura; attualmente il cantiere è smantellato e terminato. Il cantiere è stato installato per la costruzione della contigua rotonda per il nuovo collegamento tra strade SP 204 detta Lungo-Tenna e SP 239 Fermana-Faleriense. L'installazione del relativo cantiere ha determinato l'occupazione temporanea degli immobili sovrapposti o contigui all'area di costruzione del collegamento stradale. **In conseguenza al fine lavori del suddetto cantiere è prevista l'esproprio delle seguenti particelle, di proprietà della Sig. Del Vecchio Sabrina, procedimento di esproprio in**

atto da parte dell'ente Provincia di Fermo.

Le particelle oggetto di esproprio sono le seguenti: **Catasto Terreni Comune di Fermo:**

- Foglio 41, particelle n.: **261, 328**
- Foglio 42, particelle n.: **663, 665, 667, 302, 489**

Foto satellitare precedente ai lavori di costruzione della rotonda e spostamento dell'innesto stradale, con particelle catastali precedenti al recente frazionamento catastale dell'area interessata dai lavori e dalla procedura di esproprio.



Area su cui ricadono le particelle oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare con evidenziata la particella 156 (precedente frazionamento)- foto satellitare ante lavori di costruzione rotonda, con il vecchio tracciato della SP 204 ed innesto con la SP 239, attualmente strada chiusa, utilizzata per l'accesso alla proprietà Del Vecchio ed altre

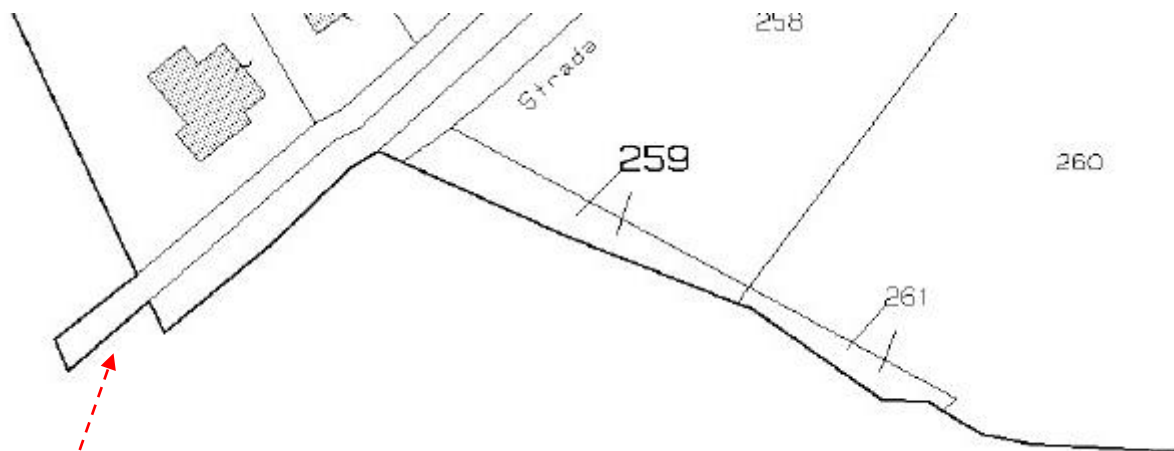


EDIFICIO DA CIELO A TERRA - IMMOBILE 3 – CIVILE ABITAZIONE SU DUE LIVELLI

Di seguito gli ingrandimenti estratti di mappa relative alle particelle oggetto di procedura
ingrandimento e stralcio dell'**estratto di mappa catastale**

foglio 41(

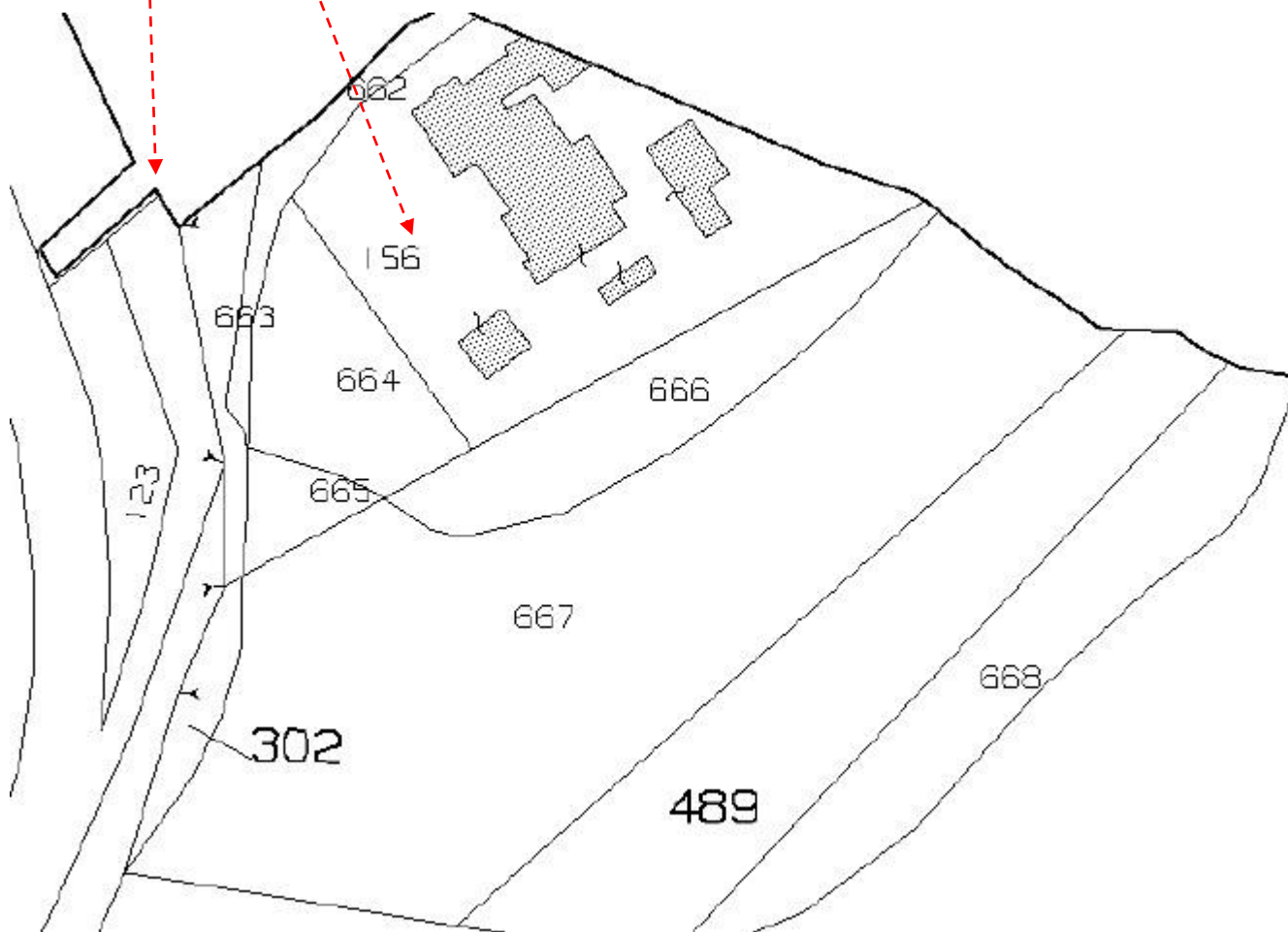
contiguo al foglio 42 di seguito riportato)



Vecchio tracciato SP 204 ora terminante in strada chiusa (mappa relativa al nuovo frazionamento)

Sotto ingrandimento e stralcio dell'**estratto di mappa catastale** foglio 42 con

Particella 156 sub 1, BCNC, dove sono ubicati gli immobili di proprietà Del Vecchio



Il nuovo tracciato della sp 204 si sovrappone alle particelle 666, 667, 489 ed altre particelle facente parte delle zone di rispetto di detta arteria stradale

DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI

IMMOBILE 1, (PART 156, Sub 1) BCNC, CORTE COMUNE

IMMOBILE 2, (PART 156, Sub 3) MAGAZZINI/DEPOSITI:

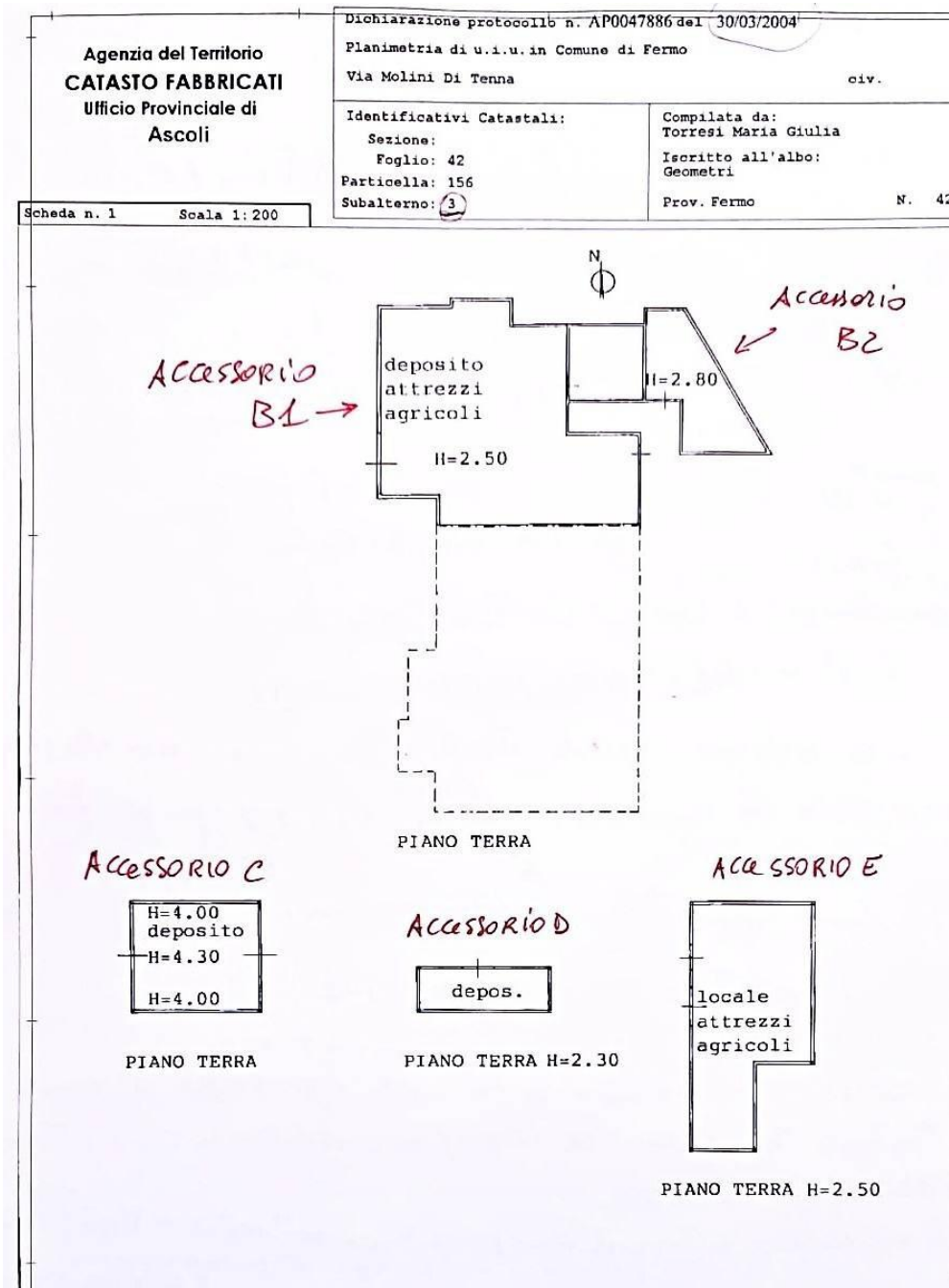
l'immobile 2 è composto da **differenti accessori B1, B2, C, D, E** siti sulla particella 156, tranne che per il B2, questo si trova in parte sulla particella 156 ed in parte sulla particella 259.

I depositi sono prevalentemente Tettoie senza pavimentazione o con pavimentazione in magrone, con struttura in pali di legno o di materiale cementizio, oppure con struttura mista, parte della struttura è in muratura e parte in assi di legno; la copertura è costituita da onduline metalliche fissate alla struttura portante ed facente la funzione di manto di copertura per egli accessori stessi.

I depositi/magazzini **sono accatastati in modo difforme dal loro attuale stato di fatto**, infatti **NON corrispondono sia per superficie reale che la posizione** degli stessi, quindi necessitano un nuovo accatastamento che rappresenti la reale situazione degli stessi, ovvero il loro "stato di fatto". Inoltre **tali depositi NON sono dotati di titolo abilitativo** edile/urbanistico, tranne che per il **B1 per il quale è presente una pratica, non portata a termine, di condono**, "giacente in sospeso" presso gli Uffici Tecnici Comunali, per una superficie condonabile di 56,62 mq (per struttura connessa con la conduzione agricola, ovvero rimessaggio attrezzi) più 33,97 mq per eventuali strutture sanitarie.

PIANTINE IMMOBILE 2 - part 156 SUB 3,

costituito da 5 accessori sul paino terra, B1, B2, C, D, E con destinazione d'uso: magazzini/deposito)



IMMOBILE 3, (PART 156, Sub 4) EDIFICIO DA CIELO A TERRA, CIVILE ABITAZIONE al piano terra e primo:

L'immobile è in mediocri condizioni di conservazione, infatti in copertura presenta **numerosi punti con notevoli infiltrazioni dal tetto**, ben visibili dall'interno delle stanze del piano primo.

L'abitazione è costituita da ingresso con ampia zona giorno al piano terra, ovvero un ampio locale soggiorno-cucina, con ulteriori due ampie stanze di cui una, non finestrata, mentre l'altra, finestrata, comunicante con disimpegno e con un wc. Il piano terra è dotato di una cantina suddivisa in cinque piccoli locali. Il locale principale del piano terra comunica con il piano primo tramite un ridotto vano, dotato di scala a "chicciola" dalle ristrette dimensioni.

Il piano secondo è costituito da quattro stanze, un disimpegno ed un wc malfunzionante, il p primo è dotato anche di accesso indipendente, tramite scala esterna, comunica internamente con il piano primo tramite la scala chiocciola suddetta.

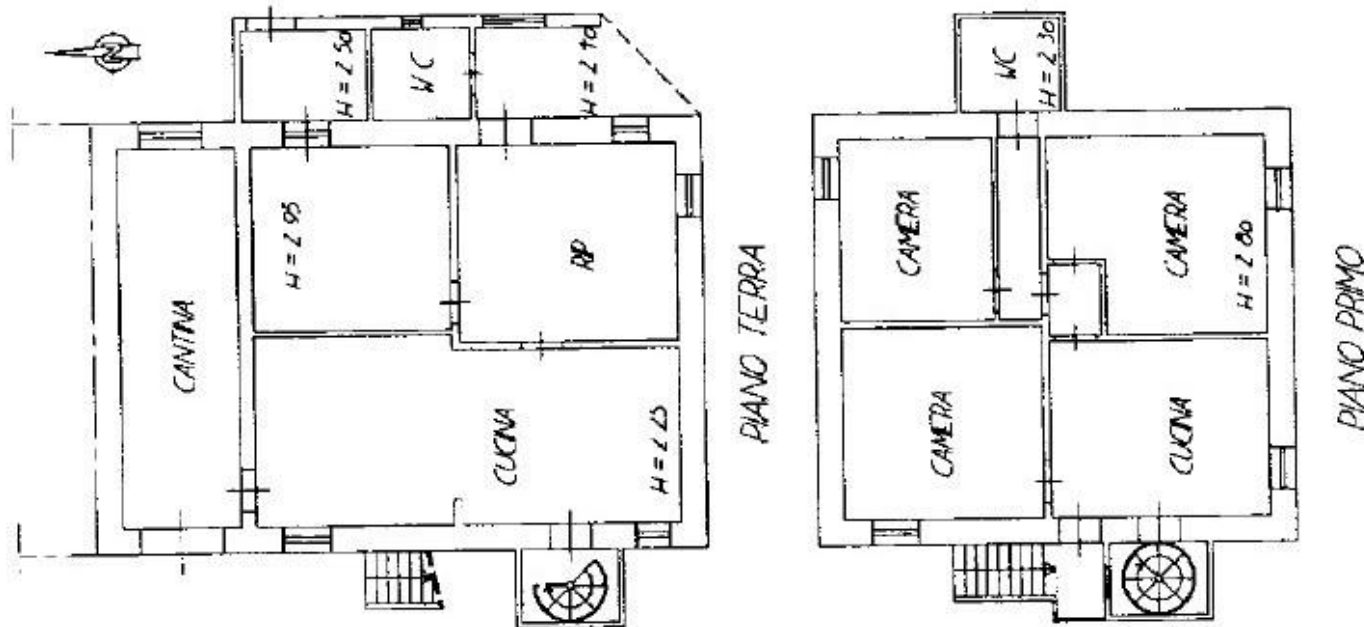
Nella stanza al Nord-Est del piano primo, **una porzione della superficie di circa 1 mq del tetto è gravemente lesionata e con porzioni di copertura totalmente mancante**, attualmente la superficie mancante è ricoperta con un telo impermeabile posticcio, sovrapposto, dall'esterno alle tegole del manto di copertura del tetto e stabilizzato con conci sovrapposti di laterizio di varia fattezze; tale apprestamento di fortuna appare scarsamente efficace ad impedire l'ingresso delle precipitazioni nel locale ed il **conseguente aggravamento del degrado delle strutture sia dell'edificio che della copertura stessa**. Nella stanza contigua è in atto un **procedimento di degrado della struttura in copertura simile a quello precedentemente descritto**, infatti attualmente è ben visibile, dall'interno, un'abbondante infiltrazione dal tetto, con un marcato di degrado delle strutture relative al manto di copertura.

Pavimenti sono in graniglia, mentre al piano terra, i soli pavimenti del soggiorno-ingresso cucina e wc sono in ceramica; i wc sono rivestiti in mattonelle in ceramica, le porte interne sono in semplice legno tamburato, i portoncini d'accesso sono in legno, gli infissi sono datati, in legno con vetro singolo. Impianto di riscaldamento è

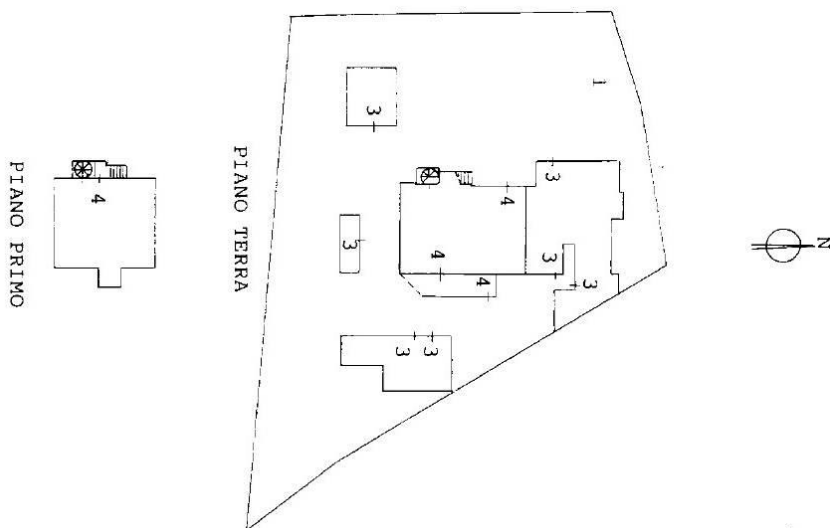
malfunzionante al pt e p1; nel pt il 'impianto termico funzionante è costituito da una stufa a pellet. L'impianto elettrico al piano primo è parzialmente funzionante comunque sia per l'impianto elettrico che idrico sono necessari interventi di manutenzione ed aggiornamento alla normativa vigente.

La piantina catastale non corrisponde allo stato di fatto della civile abitazione, sono stati rilevati dal sottoscritto differenze di posizionamento relative al vano scale interno di comunicazione tra i due livelli e notevoli differenze relative alla suddivisione degli spazi interni dell'abitazione rispetto alla planimetria catastale.

PIANTINE IMMOBILE 3, part 156 SUB 4,
costituito da due livelli, con destinazione d'uso: civile abitazione)



Piantina con indicati relativi subalterni della PART 156 SUB 1 BCNC - bene comune non censibile



L'IMMOBILE 4: costituito da numero quattro piccoli appezzamenti di terreno posizionati sul contorno all'edificio principale, ovvero contigui alla particella 156 sub 1 (foglio 42 Catasto Fabbricati, Comune di Fermo), tali appezzamenti di terreno sono Catastalmente individuati come illustrato nella seguente tabella:

PICCOLI APPEZZAMENTI DI TERRENO CIRCOSTANTI ALLA PARTICELLA 156									
IDENTIFICATIVO IMMOBILE	FOGLIO	PART	QUALITA E CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO ALTRI DATI	
					ha	are	ca	domenicale	agrario
4N	41	327 (ex 259)	SEMINATIVO	03	--	01	95	0,81 €	1,11 €
8N	42	662 (ex 301)	SEMINATIVO IRR ARB	02	--	01	30	0,94 €	0,81 €
6N	42	664 (ex 425)	SEMINATIVO	03	--	03	25	1,34 €	1,85 €
2N	42	666 (ex 488)	SEMINATIVO IRR ARB	04	--	04	15	1,50 €	2,14 €
PICCOLI TERRENI, NON OGGETTO DI PROGEDURA DI ESPROPRIO, CIRCOSTANTI LA PARTICELLA 156 DOVE SONO SITI GLI IMMOBILI 1, 2, 3									



Retro IMMOBILE 3 - retro



annessi IMMOBILE 2- B1



Tettoia Immobile 2 – part 156 sub 3- rimessa



Immobile 3 – part 156 sub 4- piano terra locale cucina soggiorno-sotto al tra stanza





Immobile 3 piano primo – soffitto camera stanza sud con ampia e grave infiltrazione



Immobile 3 piano primo – soffitto camera stanza Nord-Ovestcon - notevole infiltrazione e ampie porzioni di tetto mancante e crollato



Annesso: **IMMOBILE 2 (B2)** con struttura sia in muratura che in pali di legno -
costituente un piccolo deposito ed una tetteria con onduline di materiale metalliche come
manto di copertura

Attuali Diritti di Proprietà dei precedenti immobili elencati sono detenuti come segue a:

SOGGETTO	QUOTA DI PROPRIETÀ
████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Piena Proprietà Proprietà 1/1

Nella fattispecie non si ricade nel caso in cui è applicabile l'art. 10 D.P.R. 633/1972, quindi non è applicabile l'esenzione all'I.V.A.

EPOCA COSTRUZIONE FABBRICATO

La costruzione del fabbricato principale risulta **anteriore al 2 settembre 1967**, si tratta di casa colonica presente nelle mappe del Catasto Impianto risalenti indicativamente agli anni '40 del '900, conservate presso l'archivio di Stato di Fermo; attualmente il fabbricato principale, per metodi costruttivi non ha le fattezze di un acasa colonica dei primi del '900, ma presumibilmente è ricostruita o ristrutturata negli anni '50, date le attuali fattezze ed i metodi costruttivi tipici degli anni a cavallo tra '50 e '60.

Il fabbricato principale è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Dalle ricerche presso gli l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo, condotte dal CTU emerge che **NON esistano titoli abilitativi relativi all'immobile 3**; inoltre dalle ricerche condotte, per appurare se il fabbricato principale (relativo alla Part 156 SUB 4, foglio 42, NCEU Comune di Fermo) esistesse prima dell'anno 1967, **NON sono emersi né licenze né permessi a costruire dell'epoca** attribuibile a tale fabbricato, **ne esistono titoli abilitativi per l'immobile 2**, magazzini (ovvero Part 156 SUB 4, foglio 42, NCEU Comune di Fermo).

Tuttavia, **il sottoscritto ha potuto verificare l'esistenza di un edificio precedente all'anno 1967, ovvero presente nella medesima posizione di quello oggi esistente** (immobile 3).

Infatti nella **Mappa del Catasto Impianto** (in allegato) è stato riportato un edificio nella medesima posizione di quello in oggetto, la

mappa ed il rilievo a cui il sottoscritto si riferisce risale agli **anni '40 del 900; tale edificio è presente** nella mappa suddetta mappa, al foglio XLI del Comune di Fermo, particella n. 156, **conservata presso l'Archivio di Stato sede di Fermo.**

L'edificio odierno mostra una pianta con alcune differenze in pianta, rispetto all'edificio colonico originario. Mentre **nella mappa sopra citata NON sono presenti nessuno degli annessi relativi all'immobile 2.**

- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo è presente una **Condono non "portato a termie"** riguardante il solo **annesso B1, relativo all'immobile 2**, per metri quadri 52,62mq + 33,97mq come precedentemente specificato,
- Per l'annesso **B1** è stato rilevato il parere **favorevole della relativa pratica di paesaggistica** con prescrizioni (artt. 146,159 D.Lgs 42/2004 e art 32 Legge 47/85 e successive) tramite Determina Dirigenziale n. 3359/GEN del 07/07/2006

PROCEDURA DI ESPROPRIO IN ESSERE

Trattasi di fabbricato NON soggetto a procedura di esproprio, mentre alcuni Appezamenti di Terreni contigui sono oggetto di procedura di esproprio da parte dell'ente Provincia di FERMO, vedi tabelle iniziali.

I terreni soggetti a tale procedura NON sono stati valutati ne compresi nella valutazione di stima ne compresi nel lotto unico di seguito formulato dal sottoscritto.

CONFORMITÀ CON IL PIGNORAMENTO

I dati catastali degli immobili identificati al N.C.E.U. del comune di FERMO foglio 42 Particella 156, sub 1, 3, 4, sottoposti del pignoramento di cui in oggetto, corrispondono con quelli riportati nel relativo atto di pignoramento, mentre gli altri immobili sono oggetto di procedura di espropriazione da parte dell'ente provincia di FERMO, tranne che per i seguenti appezzamenti di terreno individuati catastalmente al N.C.T del Comune di Fermo

(IMMOBILE 4N) FOGLIO 41 • Part 327	(IMMOBILI 8N E 2N) FOGLIO 42 • Part 662 • Part 666	(IMMOBILE 6N) FOGLIO 42 • Part 664
--	--	--

La PROPRIETÀ:

attualmente la **proprietà degli immobili oggetto della presente relazione è risulta di piena proprietà 1/1** [REDACTED] **come sintetizzato nella tabella sottostante:**

SOGGETTO	QUOTA DI PROPRIETÀ	IMMOBILI
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Proprietà 1/1	Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 42, particella 156, sub 4, 3
Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla data del pignoramento la parte esecutata risulta essere piena intestataria degli immobili oggetto del pignorato		

Quesito 1) **PROVENIENZA**

risulta che:

attualmente **proprietà degli immobili oggetto della presente relazione essere risulta di piena proprietà 1/1** [REDACTED] **con provenienza:**

- I. Per gli immobili identificati al N.C.T. Comune di Fermo foglio 41, **particelle 259, 261** la [REDACTED] risulta essere proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù del **l'atto di Compravendita** redatto dal Notaio Rocchietti Alessandro **del 12/12/2006 rep.7502/1550, trascritto presso la conservatoria di Fermo il 16/12/2006 al nn. 127749/7825,**
(al momento dell'atto la [REDACTED] di essere nubile)

- II. Per gli immobili identificati N.C.T. Comune di Fermo foglio 42, **particelle 301, 302, 425, 488, 489** ed N.C.E.U. Comune di Fermo foglio 42, particelle, **156, sub 1, 3, 4** che la [REDACTED] [REDACTED] risulta essere proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù del **l'atto di Compravendita** redatto dal Notaio Rocchietti Alessandro **del 12/12/2006 rep. 7502/1550, trascritto presso la Conservatoria di Fermo in data 16/12/2006 al nn. 12748/7824**
(al momento dell'atto la [REDACTED] ha dichiarato di essere nubile)

VALORE DEGLI IMMOBILI:

Il criterio di valutazione adottato dal sottoscritto è quello del valore venale del bene, calcolando la stima secondo il valore a **mqe di superficie lorda** o commerciale, procedendo la stima con **il metodo di tipo sintetico comparativo**, tenendo presente l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo, la disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà, lo stato di conservazione e relativi titoli autorizzativi edili/urbanistici.

Infine si procede facendo una comparazione diretta dei beni con altri analoghi, sia per caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sia per tipologia, sia per uso sia per materiali costruttivi, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato.

Le principali fonti utilizzate sono le agenzie immobiliari, i valori indicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, OMI (*vedi Allegato OMI*), le compravendite private, conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Nella stima si è anche dovuta considerare l'odierna situazione del mercato immobiliare, in riferimento all'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, tenendo conto del momento di e delle condizioni economiche che sta attraversando il territorio dove sono ubicati l'immobili in esame.

Gli immobili: a seguito dei sopralluoghi esterni ed interni effettuati lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza del bene immobiliare, trattasi di una civile abitazione e magazzini/tettoie.

Constatato lo stato dei luoghi, in base alle informazioni ottenute, lo stato di conservazione degli immobili, lo scrivente ha potuto procedere all'analisi della consistenza dell'immobile.

Tramite una accurata indagine di mercato, si è potuto risalire ai prezzi normalmente utilizzati nelle libere compravendite e contrattazioni di immobili di simili nella zona, il sottoscritto ha potuto constatare che nell'area dove sono situati gli immobili oggetto della presente, risultano immobili invenduti da tempo.

Calcolo e Valutazione

In sintesi, dato il contesto, lo stato degli immobili, la loro posizione, rurale, ma comunque in prossimità di un importante asse viario per la provincia di FERMO, il loro stato di conservazione globale, si possono attribuire ad essi i seguenti valori, ricavati dalle tabelle seguenti:

IMMOBILE 2		
RIMESSA/MAGAZZINO		
UBICAZIONE	Comune di FERMO, in Contrada Molini n. 93	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Rimessa, distinto al N.C.E.U. del Comune di FERMO foglio 42, particella 156, sub 3, C/2, Classe 1, Cons. 166 mq, Sup. Cat. 182mq, Rendita 222,90 €, Piano T	
PREZZO €/mq	300,00€/mq	
SUPERFICIE LORDA	Superficie lorda ANNESSO 1 = 104,0 mq, con di cui sanabili 56,62mq + 33, 97mq = 90, 59 mq (1=coefficiente di stima)	90,59 mq x 1= 90,59mqe approssimato a 91,00mqe
	Superficie lorda ANNESSO 2 = 25,0 mq, (0=coefficiente di stima NON CONDONABILE)	25,00 mq x 0= 00,00mqe
	Superficie lorda ANNESSO 3 = 10,0 mq, (0=coefficiente di stima NON CONDONABILE)	10,00 mq x 0= 00,00mqe
	Superficie lorda ANNESSO 4 = 43,0 mq, (0=coefficiente di stima NON CONDONABILE)	43,00 mq x 0= 00,00mqe
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>91,00mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	<p style="text-align: center;">Calcolo valore: 91,0mqe x 300,00 €/mqe = 27.300,00 €</p> <p style="text-align: center;">Detratte le Spese, per la chiusura della pratica di condono, l'aggiornamento catastale, la demolizione e smaltimento manufatti senza titolo abilitativo, in totale ammontanti a circa 9.000,00 €</p> <p style="text-align: center;">27.300,00 € - 9.000,00 € = 18.300,00</p> <p style="text-align: center;"><u>VALUTAZIONE FINALE: 18.300,00 €</u></p>	

IMMOBILE 3		
CIVILE ABITAZIONE (fabbricato “da cielo a terra”)		
UBICAZIONE	Comune di FERMO, in Contrada Molini n. 93 al piano T-1	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Civile abitazione, distinto al N.C.E.U. del Comune di FERMO foglio 42, particella 156, sub 4, A/3, Classe 3, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. 163mq, Rendita 317,42 €, Piano T-1	
PREZZO €/mq	950,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda piano terra = 84,0 mq, (1=coefficiente di stima) Superf.. lorda cantina = 49,0 mq, (0,5=coefficiente di stima) Superf.. lorda piano primo = 72,00 mq, (1=coefficiente di stima) Superf.. lorda piano terra = 21,0 mq, (0,5=coefficiente di stima)	84,0mq x 1= 84,0 mqe 49,0mq x 0,5= 24,5 mqe 72,0mq x 1= 72,0 mqe 21,0mq x 0,5= 10,5mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>191,0mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 191,0mqe x 950,00 €/mq = 181.450,00 € approssimato a Spese condono, aggiornamento catastale e riparazione del tetto 35.000,00 € 181.450,00 € - 35.000,00 € = 146.450,00 € <u>VALUTAZIONE FINALE: 146.450,00 €</u>	

IMMOBILE 4

Ovvero TERRENI 4N, 8N, 6N, 2N

PICCOLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI LIMITATA ESTENSIONE ED ACCORPATI

UBICAZIONE	COMUNE DI FERMO IN ZONA AGRICOLA IN CONTESTO RURALE C.DA MOLINI DI FERMO N. 93		
CATASTALE	Particelle Catastali distinte al N.C.T. Comune di FERMO, FOGLO 41 E 42 (vedi tabella sotto riportata per l'esatta "descrizione immobili oggetto di stima")		
Valore appezzamenti di terreno €/mq secondo l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI	Qualità		
	SEMINATIVO	SEMINATIVO	SEMINATIVO IRR ARB
	2,00 €/mq	2,00 €/mq	2,00 €/mq
	(IMMOBILE 4N) FOGLIO 41 Part 327 Sup = 00.01.95	(IMMOBILI 8N E 2N) FOGLIO 42 Part 662 Sup = 00.01.30 Part 666 Sup = 00.04.15	(IMMOBILE 6N) FOGLIO 42 Part 664 Sup = 00.03.25
	Superficie totale Ha=00.01.95	Superficie totale Ha = 00.05.45	Superficie totale Ha=00.03.25
Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima=1
Calcolo	195mq x 1 x 2,00€ = 390,00 €	545 mq x 1 x 2,00 = 1.090,00 €	325 mq x 1 x 2,00 € = 650 €
Valore	390,00 €	1.090,00 €	650,00 €
Somma	2.130,02 €		
VALORE TOTALE IMMOBILI 4N - 8N 6N -2N	Calcolo valore = 2.130,00 €€ <u>VALUTAZIONE FINALE: 2.130,00 €</u>		

ESATTA "DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO IMMOBILI 4N, 8N, 6N, 2N OGGETTO DI STIMA (in base al recente frazionamento del 29/12/2025)									
IDENTIFICATIVO IMMOBILE	FOGLIO	PART	QUALITA E CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO ALTRI DATI	
					ha	are	ca	domenicale	agrario
4N	41	327 (ex 259)	SEMINATIVO	03	--	01	95	0,81 €	1,11 €
8N	42	662 (ex 301)	SEMINATIVO IRR ARB	02	--	01	30	0,94 €	0,81 €
6N	42	664 (ex 425)	SEMINATIVO	03	--	03	25	1,34 €	1,85 €
2N	42	666 (ex 488)	SEMINATIVO IRR ARB	04	--	04	15	1,50 €	2,14 €

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE STIME COSTITUZIONE LOTTO UNICO

IMMOBILE	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO CATASTALE NCEU Comune di FERMO	PROPRIETÀ	STIMA	Spese per Catasto Condominio Riparazioni	VALORE FINALE in €
2	Rimessa	Contrada Molini n. 93, FERMO	FOGLIO 42 PART. 156 SUB. 4 (Solo B1)	1/1 PIENA PROPRIETÀ	27.300,00 €	9.000,00 €	18.300,00 €
3	Civile Abitazione	Contrada Molini n. 93, FERMO	FOGLIO 42 PART. 156 SUB. 4	1/1 PIENA PROPRIETÀ	181.450,00 €	35.000,00 €	146.450,00 €
4N, 8N, 6N, 2N	Piccoli appezzamenti di terreni	Contrada Molini n. 93, FERMO	Catasto Terreni foglio 41 PART 327 FOGLIO 42 PART 662, 664, 666	1/1 PIENA PROPRIETÀ	2.130,00 €	----	2.130,00 €
TOTALE STIMA IMMOBILI =					210.580,00 €	-----	-----
TOTALE SPESE IMMOBILI						44.000,00 €	----
VALORE FINALE TOTALE IMMOBILI							166.880,00 € Approssimato a 167.000,00 €

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la natura dei beni in oggetto, lo scrivente consiglia **la costituzione di un lotto unico** dato che:

- i due immobili n. 2 e n. 3 insistono sulla medesima particella 156 e possono essere complementari ovvero come destinazione d'uso,
- mentre i piccoli appezzamenti di terreno (immobile 4) sono fazzoletti di terra contigui e che contornano la particella 156 dove sono situati i primi due immobili

Dunque il lotto unico, lotto 1, è costituito da una civile abitazione, più due rimesse/autorimesse, come sintetizzato dalla tabella seguente:

Numero LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	Identificativo degli immobili compresi nel lotto	valore del singolo immobile costituente il lotto unico	VALORE LOTTO UNICO
1	Rimessa , distinto al N.C.E.U. del Comune di FERMO foglio 42, particella 156, sub 3, C/2 (Solo immobile B2)	2	18.300,00 €	<u>167.000,00 €</u>
	Civile abitazione , distinto al N.C.E.U. del Comune di FERMO foglio 42, particella 156, sub 4, A/3, Classe 3 , Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. 163mq, Rendita 317,42 €, Piano T-1	3	146.450,00 €	
	PICCOLI APPEZZAMENTI DI TERRENO contigui individuati al N.C.T. del Comune di FERMO foglio 41, particella 327 e foglio 42 particelle 662, 664, 666	4	<u>2.130,00 €</u>	

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE:

lotto costituito da **edificio da cielo** a terra con destinazione d'uso **civile abitazione**, un annesso **magazzino/deposito rimessaggio attrezzi** e quattro **piccoli appezzamenti di terreno circostanti** alla corte comune.

Civile abitazione su due livelli, con al vano scale interno per accedere al piano superiore, al piano terra si trova la zona giorno costituita da un ampio locale cucina/soggiorno, disimpegno e wc, ulteriori due locali, una cantina suddivisa in 5 locali; la zona notte al primo piano costituita da quattro camere regolari, un disimpegno, wc, infissi interni ed esterni in legno, pavimenti ceramica e graniglia.

DATI CATASTALI:

- I. **civile abitazione**, distinto al N.C.E.U. del Comune di di Fermo, **foglio 59, particella 167, sub 4**, A/2, Classe 2, vani 6,5, Sup. Cat. 169mq, Rendita 218,20 €, Piano T, 1 e 2
- II. **Rimessa o magazzino** distinta al N.C.E.U. del Comune di Fermo, **foglio 59, particella 167, sub 3**, C/6, Classe 4, Cons. 22mq, Sup. Cat. 24mq, Rendita 47,72 €, Piano T
- III. **PICCOLI APPEZZAMENTI DI TERRENO**, distinti al N.C.T. del Comune di Fermo al:

FOGLIO	PART	QUALITA E CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO ALTRI DATI	
				ha	are	ca	domenicale	agrario
41	327	SEMINATIVO	03	--	01	95	0,81 €	1,11 €
42	662	SEMINATIVO IRR ARB	02	--	01	30	0,94 €	0,81 €
42	664	SEMINATIVO	03	--	03	25	1,34 €	1,85 €
42	666	SEMINATIVO IRR ARB	04	--	04	15	1,50 €	2,14 €

UBICAZIONE: Comune di Contrada Molini di Fermo n. 93;

Stato di occupazione: Immobile è occupato da famigliare dell'esecutato

DI PROPRIETÀ:

SOGGETTO	QUOTA DI PROPRIETÀ
<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px;"></div>	Proprietà 1/1

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO	<u>167.000,00 €</u>
---	----------------------------

Gli immobili risultano essere OCCUPATI da famigliare dell'esecutata

Il fabbricato NON risulta interessato da procedura espropriativa per pubblica utilità.

INCARICO

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa Milena PALMISANO con provvedimento in data 30/06/2025 nominava il sottoscritto Ing. Mirco Iandiorio, nato a Novara il 19/03/1974, c.f. NDRMRC74C19F952H, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A418, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 150/2023 RGE oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento in data 01/07/2025.

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico di controllare la completezza dei documenti di cui all'art 569, cod. proc. Civ. e di redigere la stima dei beni immobili pignorati, nello specifico come **QUESITI PRELIMINARI** al sottoscritto veniva richiesto se:

- **Caso I)** il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- **Caso II)** se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.

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

quesito A) 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

quesito B) 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 Caso II) (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.

Oltre ciò sono state richieste all'esperto le seguenti due precisazioni:

Precisazione i) 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.

Precisazione ii) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Terminata questa fase preliminare all'esperto sono stati posti i **Quesiti** di seguito sinteticamente riportati:

- Quesito 1)** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ... omissis
- Quesito 2)** ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche ... omissis
- Quesito 3)** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni ... omissis
- Quesito 4)** ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; ... omissis
- Quesito 5)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato ... omissis
- Quesito 6)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ... omissis
- Quesito 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. ... omissis
- Quesito 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, ... omissis
- Quesito 9)** a determinare il valore degli immobili pignorati ... omissis
- Quesito 10)** a formare lotti per gruppi omogenei ... omissis
- Quesito 11)** ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, ... omissis
- Quesito 12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

Quesito 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ... omissis

Quesito 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali ... omissis

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Sintetica Cronologia Operazioni Peritali

- In data 27/01/2026 veniva conferito l'incarico al sottoscritto da parte del tribunale di Fermo
- In data 27/01/2026 il sottoscritto riceveva l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC.
- In data 27/01/2026 il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento
- In seguito il sottoscritto procedeva a prendere contatti e accordarsi con Custode degli immobili per effettuare le operazioni peritali
- In data 13/02/2026 il sottoscritto procedeva al sopralluogo degli immobili
- In data 19/03/2026 il sottoscritto si recava presso gli uffici competenti del Comune di Fermo, previo appuntamento, per l'accesso agli atti e la conseguente visione della documentazione urbanistica ed ai permessi edili relativi degli immobili oggetto del procedimento e presso l'Archivio di Stato di Fermo.

Lista Allegati:

<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Immobili</i>➤ <i>Allegato Estratto Osservatorio Mercato immobiliare</i>➤ <i>Certificato residenza eseguita</i>	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Allegato Documentazione Catastale</i>➤ <i>Mappa del Catasto Impianto</i>➤ <i>Allegato Copia elaborato peritale privacy</i>
---	---

<p>Luogo e Data</p> <p>Porto San Giorgio, 24/03/2026</p>	<p>Il Tecnico: Ing. Mirco Iandiorio</p> <p></p> <p></p>
---	---