

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 84/2012 R.G.Es

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

LOTTO 1

Via Palmense-Via Piazza n°2-4 – Monte Vidon Combatte (FM)

Unità abitativa posta al piano T-1°-2°: Fg.7 Mapp.159 Sub.1

Ripostiglio al catasto terreni, piano T: Fg.7 Mapp.159 Sub.3

TECNICO INCARICATO:

ARCH. ALESSANDRO RACCAGNI

Via Calatafimi n°212 – 63074 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel. 347.1390930

architettoraccagni@gmail.com - alessandro.raccagni@archiworldpec.it

San Benedetto del Tronto, NOVEMBRE 2025

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 1

_____ contro _____



TRIBUNALE CIVILE DI FERMO
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA PALMISANO MILENA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 84/2012 R.G.Es.

Promosso da:

Procedente: _____

contro

Esecutati: _____

* * *

UDIENZA DEL 16/12/2025 - ORE 9:00

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 16/07/2025 nominava lo scrivente arch. Alessandro Raccagni, (in sostituzione del suo predecessore geom. Marco Piattoni) con studio in San Benedetto del Tronto in via Calatafimi n. 212, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il quale provvedeva in data 21/07/2025 a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore il controllo ed eventualmente la precisazione:

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 inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 1

_____ contro _____



- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare

1. 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).
2. 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.



3. **In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente 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.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. 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;
2. ad una sommatoria 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
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;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi



specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive 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;**

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. 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 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;



8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
9. *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
10. *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
11. *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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;

12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
16. ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 1

_____ contro _____



*dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 30/10/2018, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. **Entro lo stesso termine l'esperto provvederà al deposito nel fascicolo dell'esecuzione, in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati.** A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (epurato dei dati sensibili) nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. Manifesto D'Asta).*

....

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

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

PREMESSA

Dalle verifiche preliminari effettuate sulla documentazione allegata al fascicolo telematico, si è potuto appurare che il creditore procedente ha optato per depositare certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari art. 567 C.P.C. redatta in prima battuta dal Notaio Dott. Nazzareno Cappelli in Ascoli Piceno, in data 02/07/2012, poi in seconda istanza dietro richiesta del Illustrissimo Giudice Dott.ssa Milena Palmisano è stata presentata integrazione redatta dal Notaio Dott Maurizio Lunetta in San



Giuseppe Jato (PA) in data 10/10/2025 atta a sopperire alla mancanza di indicazione ultraventennale del titolo derivativo originale.

Essendo che la prima Relazione Notarile, seguiva un proprio criterio di sintesi, con riferimento all'effettiva cronistoria dei passaggi di proprietà, e delle trascrizioni, seppur lacunosa del primo passaggio non ultraventennale, per il quale poi si è chiesta l'integrazione di una seconda, la quale tuttavia risulta di difficile fruizione in quanto riporta semplicemente gli stralci delle visure effettuate, senza un criterio di sintesi compiuto apparentemente.

Ciò nonostante essendo accorse molteplici vicende (sentenze - espropri, ecc...) si ritiene opportuno riportare quella del 2025 ad opera del Dott. Lunetta, sicuramente più aggiornata in quanto a cronistoria catastale.

1. Nella Certificazione del Dott. Maurizio Lunetta, si evince che gli immobili sono venuti in proprietà del soggetto esecutato attraverso la seguente cronistoria:

“

IMMOBILI

- *Abitazione di tipo popolare (A4) sita in Monte Vidon Combatte (FM), distinta in catasto con **foglio 7 particella 159 sub 1***
- *Terreno sito in Monte Vidon Combatte (FM), distinto in catasto con **foglio 7 plla 159 sub 3***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliare dal 09/11/2015

*Comune di MONTE VIDON COMBATTE (Codice:F664) Provincia di ASCOLI PICENO Catasto Fabbricati **Foglio 7 Particella 159 Sub. 1**, VIA PALMENSE n. 2-4; VIA PIAZZA n. 2-4 Piano I - 10*

II - T, A/4, Classe 2, vani 5 superficie catastale mq. 106 Rendita di Euro 116,20

INTESTATO

1 _____ nato a _____ il _____ - Proprieta' 1000/1000...



....

....Unità immobiliare dal 13/03/2019

Comune di MONTE VIDON COMBATTE (Codice:F664) Provincia di ASCOLI PICENO Catasto
Terreni **Foglio 7 Particella 159 Sub. 3**, PORZ RUR FP Are 00 Ca 00

INTESTATO

1 _____ nato a _____ il _____ - Proprieta' 1000/1000...

...STORIA DEL DOMINIO

Il signor _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ ha conseguito la piena ed esclusiva proprietà, del terreno in Monte Vidon Combatte, identificato in catasto al foglio 8 particelle 43 - 81 - 82 - 62, al foglio 7 particella 159 sub. 3, e dell'abitazione (A4) ivi di cui al foglio 7 particella 159 sub.1, con atto di divisione del _____ in notar _____ rep. n. _____, trascritto il _____ ai nn. _____, da potere di se stesso e di _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____; divisione nascente dalla successione di _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____, deceduta il _____, denuncia n. __ volume __, presentata all'Ufficio del Registro di Fermo il _____, trascritta il _____ ai nn. _____.

La dante causa _____, a sua volta, aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detti immobili con atto di divisione del _____ in notar _____ di _____, trascritto il _____ ai nn. _____, nascente dalla successione del padre _____, deceduto il _____, Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di _____ il _____, trascritta il _____ ai nn. _____ “

Tuttavia si segnala che nella Relazione Notarile del Dott.Lunetta si è risaliti ai titoli di acquisizione (successioni legittime) fin oltre i 20 anni dalla data di pignoramento.

2. Il creditore precedente depositato l'estratto di mappa catastale. **Mancano invece l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico che allegheremo in perizia come allegato.**



Si precisa inoltre che in diverse parti della certificazione notarile, **mancono i dati del Fg.7 Part. 159 Sub.3** in diversi passaggi

Nel dettaglio laddove si elencano gli atti pregiudizievoli passati ed ancora gravanti sul bene:

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta il 14-12-2004 ai nn. 10655/2711 dove erroneamente veniva indicato :

Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159, mentre doveva essere riportato anche **sub.3**

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta il 22-12-2004 ai nn. 10977/2795 dove erroneamente veniva indicato :

Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.1, mentre doveva essere riportato **sub.3**

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta il 30-12-2004 ai nn. 11232/2869 dove erroneamente veniva indicato :

Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159, mentre doveva essere riportato anche **sub.3**

- **Atto Esecutivo o Cautelare** trascritto il 08-02-2005 ai nn. 1088/675 dove erroneamente veniva indicato :

Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.1, mentre doveva essere riportato **sub.3**

- **Ipoteca di Rinnovazione** iscritta il 05-12-2024 ai nn. 11411/1287 dove erroneamente veniva indicato :

Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159, mentre doveva essere riportato anche **sub.3**

3. Agli atti del fascicolo **non risulta presente il certificato di stato civile**, che viene allegato alla presente perizia avendone fatto nuova richiesta al comune di Monte Vidon Combatte, dove attualmente risiede l'esecutato.



4. **Manca inoltre il certificato di matrimonio** dell'esecutato, per il quale si è ricorso a recuperare quello depositato a suo tempo sul fascicolo dal mio predecessore.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare oggetto del presente **LOTTO n°1**, verranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti

Contents

DATI DI PIGNORAMENTO (QUESITO N. 8).....	14
IDENTIFICAZIONE CATASTALE (QUESITO N. 1)	15
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (QUESITO N. 2).....	15
EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE IMMOBILE (QUESITO N. 3).....	17
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (QUESITO N. 13).....	17
CONDIZIONE I.V.A. (QUESITO N. 2).....	18
CONFINI (QUESITO N. 1)	18
CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI.....	18
PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (QUESITO N. 6)	18
PROPRIETÀ (QUESITO N. 7)	18
PROVENIENZA DEL BENE (QUESITO N. 7).....	19
ATTI PREGIUDIZIEVOLI (QUESITO N. 8)	20
PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (QUESITI N. 6 E 13)	23
OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (QUESITI NN. 6 E 7).....	24
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (QUESITO N. 11)	24
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (QUESITO N.8).....	24
Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 1 _____ contro _____	12



SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (QUESITI N. 9 E 11)	24
DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .	25
(QUESITO N.5)	25
REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (QUESITI N.4 E 12).....	26
GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (QUESITO N. 10)	27
EVENTUALE ACCATASTAMENTO (QUESITO N. 6)	27
SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO (QUESITO N. 4)	28
CONSISTENZA COMMERCIALE (QUESITO N. 9)	28
STIMA DEI BENI (QUESITO N. 9)	29
DEPREZZAMENTI (QUESITI N. 4).....	30
CONTEGGI DI STIMA (QUESITO N. 9)	31
NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (QUESITO N. 7)	32
DIVISIBILITÀ (QUESITO N. 7).....	32
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (QUESITO N. 14).....	32
VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (QUESITO N. 11).....	33
ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (QUESITO N. 12)	34
DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORMA ANONIMA (QUESITI NN. 15 E 16)	34

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile predisposta dal precedente, dopo aver effettuato un primo sopralluogo in loco il giorno 04/11/2025 su tutti i lotti oggetto di esecuzione, in quanto già in disponibilità del custode, avendo effettuato i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 1

_____ contro _____



l'edilizia del comune di Monte Vidon Combatte, , presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Fermo, con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro della provincia di Fermo, dichiara:

DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 8)

Con atto di pignoramento immobiliare del 12-04-2012, trascritto alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, Servizio Pubblicità Immobiliare sezione staccata di Fermo in data 15/05/2012 al Registro Particolare n° _____ Registro Generale n° _____, sono stati sottoposti a pignoramento a favore della di “ _____ , con sede in _____, _____ n. _ codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _____, banca iscritta all'albo delle Banche e appartenente al _____, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari, codice banca _____, codice Gruppo _____ **la piena proprietà sui seguenti beni immobili:**

“.....L'intera piena proprietà degli immobili siti nel comune di Monte Vidon Combatte così distinti al catasto di detto comune:

NCEU - FG. 7 — PART.LLA 159 — SUB 1 - NAT A4

...

NCT — FG. 7 — PART.LLA 159 — SUB 3 - NAT R

.... HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

AL Sig. _____ (nato a _____ il _____ C.F. _____) residente a _____ in Via _____, gli immobili sopra descritti...”

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

- **Registro Generale _____, Registro Particolare _____ trascritto il _____** nascente da verbale di pignoramento iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Sezione staccata di Fermo in data _____ Rep. ___ a favore _____ con sede in _____ - codice fiscale _____, e contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 1

_____ contro _____



IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)

Alla data del **13/10/2025**, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati dei rispettivi comuni:

- beni intestati a:

1. _____ (C.F. _____) nato a _____ il _____

In proprietà per 1/1 dei seguenti beni:

1. Abitazione **Monte Vidon Combatte - foglio 7 particella 159 sub 1** Cat.A/4 Classe 2
Sup. Cat. 106 m² Rendita 116,20 € Via Palmense n.2-4 Via Piazza n°2-4
2. Terreno in **Monte Vidon Combatte - foglio 7 particella 159 sub 3** PORZ RUR FP -
Classe - Sup. m² 00 – Red. Dom. - € Agr. - €

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione in un edificio indipendente in muratura in Via Palmense-Via Piazza nel centro storico di Monte Vidon Combatte.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante, ed in realtà consta di due diversi subalterni , uno al catasto fabbricati ed uno ancora al catasto terreni, i quali, insieme formano un appartamento su tre livelli lungo le mura del vecchio incasato.

L'appartamento in questione è posto al pian terreno, primo e soppalco censito al Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 7 col mappale 159 subalterno 1 e 3**. L'accesso alla proprietà avviene con accesso diretto prima da viabilità pubblica e quindi subito da BCNC **subalterno 6**. Il fabbricato sorge addossato alle mura storiche che ne conformano e ne vincolano anche gli spazi interni. Oggetto di concessione edilizia del 1990, mai conclusa risulta in stato di abbandono ed incuria da diversi anni.

L'accesso all'immobile avviene attraverso due porte a vetri che affacciano direttamente sulla pubblica viabilità.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 1

_____ contro _____



Esposto prevalentemente a Ovest, l'edificio ha forma rettangolare con asse longitudinale Nord-Sud, e con il fianco Est addossato alle mura.

Al piano Terreno troviamo una cucina con spazi accessori formati da piccole grotte ricavate scavando nel tufo a base delle mura stesse. Una piccola scala a chiocciola in ferro conduce al piano superiore.

Qui troviamo una stanza da letto, e proseguendo le scalette arriviamo ad un ultimo piano sottotetto che si affaccia a mezzanino sulla camera sotto stante. Al di sotto di questo mezzanino troviamo un corridoio e due bagni di cui uno cieco.

Proseguendo sul fronte del piano primo giungiamo ad un altro locale adibito a camera da letto, che viene collegato al mezzanino associato mediante scala in muratura, la quale scendendo invece conduce ai locali adibiti a ripostiglio identificati con il Subalterno 3, (ancora accatastato al catasto terreni).

Lo stato dei luoghi è difforme anche rispetto a quanto presentato in concessione n°2 nel 1989.

LE finiture sono economico popolari. E lo stato di conservazione è pessimo, per via dello stato di abbandono in cui versa l'immobile da oltre 15 anni. Inoltre, diverse infiltrazioni per precipitazione dal tetto sono presenti, sia sul fronte che sul retro.

Sul fronte in particolare, una infiltrazione a ridosso della trave portante principale rischia di pregiudicarne la tenuta, pertanto la cosa è stata segnalata al custode ed al giudice affinché si provveda a una straordinaria messa in sicurezza della perdita.

Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato per l'accertamento effettivo dello stato dei luoghi al tempo del sopralluogo, durante il quale si è potuto accertare una serie di caratteristiche costruttive di seguito elencate:

- Struttura portante muratura
- Solaio legno e pianelle
-

Finiture Esterne:

- Muratura in faccia a vista



- Infissi in legno a taglio termico con vetro camera, con telaio legno a vista
- Oscuranti interni in legno finitura a vista
- Porta di ingresso composta da una porta a vetri e ferro.(no taglio termico)

Finiture Interne:

- Divisori interni laterizi intonacati.
- Pavimentazioni interne in gres monocottura di varie finiture
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, (caldaia assente)
- Impianto elettrico sottotraccia, (Dichiarazione di conformità assente);

Il Ripostiglio accatastato ai terreni deve essere oggetto di conversione all'urbano e urbanisticamente i due subalterni devono risultare come un'unica unità immobiliare.

Si fa presente che l'abitazione è servita da acquedotto comunale, e specifico locale tecnico è riservato per area contatori e caldaia.

Presenza di umidità diffusa sotto forma di muffe, sul 60% delle superfici verticali ed in parte di quelle orizzontali

EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE IMMOBILE (Quesito n. 3)

L'immobile in questione è stato realizzato presumibilmente all'inizio del secolo scorso, Abbiamo traccia di una concessione edilizia n°2 datata 16/89 Prot. 2560 per Ristrutturazione Fabbricati, che tuttavia non si è mai conclusa ed inoltre lo stato presentato nella suddetta è difforme dallo stato dei luoghi.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 13)

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 04/11/2025) viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dell'immobile.



CONDIZIONE I.V.A. (Quesito n. 2)

Trattandosi di bene immobiliare a destinazione d'uso in parte residenziale in parte rimessaggio agricolo, completato di costruire da oltre 5 anni, così come trascorsi oltre 5 anni dal ripristino dell'alloggio stesso, e non essendo quest'ultimo ceduto da una impresa costruttrice, si ritiene non applicabile l'opzione della imponibilità dell'IVA, pertanto la cessione sarà IVA esente con l'applicazione della sola imposta di registro applicata in maniera proporzionale a seconda dei casi (oltre alle imposte catastali e ipotecarie pagate in maniera fissa e forfettaria).

CONFINI (Quesito n. 1)

In base all'elaborato planimetrico siano risaliti ai seguenti confinanti:

Per quanto attiene al Subalterno 1:

NORD : Subalterno 6 (BCNC)

EST: - Terreno Subalterno 2 (_____)

SUD: Subalterno 6 (BCNC)

OVEST: Subalterno 6 (BCNC)

SOPRA: -

SOTTO: -

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

PROPRIETÀ (Quesito n. 7)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 1

_____ contro _____



Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 13/10/2025 intestato a:

- relativamente al **Sub. 1 e Sub. 3**:

_____ (C.F. _____) nato a _____ il _____

In proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile del Notaio Dott Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (PA) in data 10/10/2025

*“...Comune di MONTE VIDON COMBATTE (Codice:F664) Provincia di ASCOLI PICENO Catasto Fabbricati **Foglio 7 Particella 159 Sub. 1, VIA PALMENSE n. 2-4; VIA PIAZZA n. 2-4 Piano I - 10***

II - T, A/4, Classe 2, vani 5 superficie catastale mq. 106 Rendita di Euro 116,20

INTESTATO

1 _____ nato a _____ - Proprieta' 1000/1000...

....

....Unità immobiliare dal 13/03/2019

*Comune di MONTE VIDON COMBATTE (Codice:F664) Provincia di ASCOLI PICENO Catasto Terreni **Foglio 7 Particella 159 Sub. 3, PORZ RUR FP Are 00 Ca 00***

INTESTATO

1 _____ nato a _____ il _____ - Proprieta' 1000/1000...”

PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 7)

Nella certificazione notarile del Notaio Dott Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (PA) in data 10/10/2025, viene riportato:

“...STORIA DEL DOMINIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 1

_____ contro _____



Il signor _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____, ha conseguito la piena ed esclusiva proprietà, del terreno in Monte Vidon Combatte, identificato in catasto al foglio 8 particelle 43 - 81 - 82 - 62, al foglio 7 particella 159 sub. 3, e dell'abitazione (A4) ivi di cui al foglio 7 particella 159 sub.1, con atto di divisione del _____ in notar _____ di Fermo rep. n. _____, trascritto il _____ ai nn. _____, da potere di se stesso e di _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____; divisione nascente dalla successione di _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____, deceduta il _____, denuncia n. __ volume _____, presentata all'Ufficio del Registro di Fermo il _____, trascritta il _____ ai nn. _____.

La dante causa _____, a sua volta, aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detti immobili con atto di divisione del _____ in notar _____ di Fermo, trascritto il _____ ai nn. _____, nascente dalla successione del padre _____, deceduto il _____, Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Roma il _____, trascritta il _____ ai nn. _____.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

Come indicato nella certificazione notarile del Notaio Dott Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (PA) in data 10/10/2025, viene riportato:

“...Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAMI**:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il _____ ai nn. _____, nascente da verbale di pignoramento immobili del _____, Tribunale di Fermo, rep. n° _____, a favore della _____ con sede _____ - codice fiscale _____, e contro _____ nato a _____ il _____ e _____ avente per oggetto

Beni di _____ per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.1

-

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.3

...

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il _____ ai nn. _____, nascente da decreto ingiuntivo del _____, Tribunale di Macerata Sez. Distaccata di Civitanova Marche, rep. n° _____, a favore di _____ con sede in _____ - codice

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 1

_____ contro _____



fiscale _____, domicilio ipotecario _____ e contro _____ codice fiscale _____, per un montante ipotecario di € 300.000,00 ed un capitale di € 218.145,75 avente per oggetto

Beni di ____ per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.1

...

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159

....

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 22.12.2004 ai nn. 10977/2795, nascente da decreto ingiuntivo del 20.12.2004, Tribunale di Fermo, rep. n° 1143/2004, a favore della _____ con sede in _____ - codice fiscale _____ domicilio ipotecario eletto _____ N. __ e contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per un montante ipotecario di € 44.392,31 ed un capitale di € 44.392,31 avente per oggetto

Beni di _____ per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.1

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.1

...

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 22.12.2004 ai nn. 10978/2796, nascente da decreto ingiuntivo del 20.12.2004, Tribunale di Fermo, rep. n° 1142/2004, a favore della _____ con sede in _____ - codice fiscale _____ domicilio ipotecario eletto _____ contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____, per un montante ipotecario di € 186.942,98 ed un capitale di € 186.942,98 avente per oggetto

Beni di _____ per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.1

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.3

...

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 30.12.2004 ai nn. 11229/2866, nascente da decreto ingiuntivo del 28.12.2004, Tribunale di Fermo, rep. n° 642, a favore _____ con sede in _____ - codice fiscale _____, domicilio ipotecario eletto _____ e contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____



_____, per un montante ipotecario di € 120.000,00 ed un capitale di € 100.522,85 avente per oggetto

Beni di _____ per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.1

...

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.3

...

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 30.12.2004 ai nn. 11232/2869, nascente da decreto ingiuntivo del 29.12.2004, Tribunale Civile da Fermo, rep. n° 1164/2004, a favore della _____ con sede in _____ - codice fiscale _____ e contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____, per un montante ipotecario di € 98.925,99 ed un capitale di € 98.925,99 avente per oggetto

Beni di _____ per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.1

...

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 08.02.2005 ai nn. 1088/675, nascente da ordinanza di sequestro conservativo penale del 30.06.2004, Tribunale da Fermo, rep. n° 4/2004, a favore del _____ con sede in _____ - codice fiscale _____ e contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ avente per oggetto

Beni di _____ per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.1

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.1

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**, iscritta il 05.12.2024 ai nn. 11411/1287, nascente da **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**, iscritta il 05.12.2024 ai nn. 11411/1287, nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 14.12.2004, Tribunale di Macerata Sez. Distaccata da Civitanova Marche, rep. n° 680/2004, (Iscritta in data 14.12.2004 al n.2711 di formalità) a favore di _____ con sede in _____ - codice fiscale _____ e contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____, per un montante ipotecario di € 300.000,00 ed un capitale di € 218.145,75 avente per oggetto



Beni di _____ per la quota dell'intero in piena proprietà di

- - Abitazione di tipo popolare (A4) in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 sub.1

...

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 7 particella 159 “

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile.

Dalle ispezioni svolte alla data del 19/11/2025 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto di esecuzione e Lotto di Vendita.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- **ISCRIZIONE di cui al N. 10655/2711 del 14/12/2004 Repertorio 680/2004 del 14/12/2004 – IPOTECA GIUDIZIALE**
- **TRASCRIZIONE di cui al N.3527/2424 del 15/05/2012 Repertorio 669 del 12/04/2012- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- **ISCRIZIONE di cui al N. 11411/1287 del 05/12/2024 derivante da Repertorio 680/2004 del 14/12/2004 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesiti n. 6 e 13)

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto entrambi i subalterni **NON RISULTANO CONFORMI** rispetto a quanto constatato durante il sopralluogo.



OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesiti nn. 6 e 7)

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso per via successoria, come indicato nella certificazione notarile del Notaio Dott Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (PA) in data 10/10/2025, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)

Sulla base del sopralluogo svolto in data 04/11/2025, con accesso autonomo in virtù delle chiavi fornite dal custode, l'immobile risultava essere libero da occupanti, seppur al suo interno permanevano suppellettili varie di proprietà presumibilmente dell'esecutato.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n.8)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

In merito ad oneri di natura condominiale, non si segnala esistenza di condominio costituito.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesiti n. 9 e 11)

Come specificato non è nominato un Amministratore di condominio, ritenendo peraltro di potere considerare il compendio come un'unità immobiliare.



Non è quindi al momento possibile, né fornire il regolamento condominiale né indicare le spese annuali di amministrazione ordinaria indicative relative all'abitazione oggetto della presente perizia in quanto da planimetrie risulta un'abitazione monofamiliare.

Non risultano determinate spese condominiali e/o eventuali insoluti.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, al regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Quesito n.5)

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, L'immobile ricade in zona A1 di interesse storico artistico - Perimetro del Centro Storico, area regolamentata dall'art.13 delle NTA:

"...ART. 13 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A

1. Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.l. 2/4/68 n.1444.

In tali zone il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso all'intera zona, e applicando i parametri urbanistici stabiliti nel citato D.l. Le zone A sono classificate dal presente PRG nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 e pertanto è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A.

Resta opportuno redigere un unico PP per la zona A.

2. Il PP del centro storico o il Piano di Recupero dovrà stabilire:

a) Le aree soggette ai Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della citata Legge 457 ed i relativi criteri di formazione;



b) I criteri per la redazione dei Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui all'art.30 Legge 457/78;

c) La regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero.

d) L'indicazione delle aree e degli edifici per il soddisfacimento degli standards.

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della legge 457/78.

3. In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della legge 457/78.

4. Le destinazioni d'uso nel centro storico sono individuate dal PP.

5. Il PRG individua una ulteriore zona storica classificata A1; si tratta di uno sviluppo sufficientemente armonico del centro storico. Per questa zona valgono tutte le norme e prescrizioni della zona A. Al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie il PP potrà prevedere, per ogni singolo edificio, un incremento della SUL non superiore al 10% della SUL attuale.

6. Nelle aree interne adiacenti il margine della zona A sono consentiti esclusivamente gli interventi dell'Art. 31 della L. 457/78; nei casi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico..."

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti n.4 e 12)



Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso l'Ufficio Tecnico di Monte Vidon Combatte, si è potuta risalire tutta la cronistoria costruttiva dell'immobile in questione, attualmente civile abitazione con porzione di annesso agricolo.

Sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi alla unità residenziale in oggetto di esecuzione modificato in forza di:

- Concessione Edilizia n° 2 Pratica edilizia 16/89 del 14-02-1990 prot. 2560, per *"...per essere autorizzati a costruire n.4 fabbricati e realizzare opere di urbanizzazione primaria"*.

Sulla base del sopralluogo svoltosi in data 04-11-2025 lo stato dei luoghi risulta **non conforme** allo stato concessionato.

Dalle verifiche effettuate è emerso che non risulta la comunicazione di fine lavori indirizzata all'Amministrazione Comunale e pertanto non risulta alcuna agibilità rilasciata.

Non è stato effettuato di conseguenza, neppure un aggiornamento dello stato dei luoghi all'Ufficio del N.C.E.U. di Ascoli Piceno.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 .

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 10)

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Dott Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (PA) in data 10/10/2025, il diritto dei debitori esecutati era di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)



Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Fabbricati il subalterno 1, mentre il subalterno risulta essere ancora censito al Catasto Terreni.

Da notare inoltre che lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria del Subalterno 1, mentre, data la natura del bene, nel caso del subalterno 3 non siamo neanche in possesso di una planimetria.

Pertanto entrambi i subalterni NECESSITANO ENTRAMBI DI UN NUOVO ACCATASTAMENTO.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO (Quesito n. 4)

Non sussistono variazioni colturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene).

Mentre per quanto attiene ai cambi d'uso, seppur non strettamente pertinente, si rammenta che il subalterno 3 (che attualmente non ha destinazione d'uso in quanto è censito al catasto terreni), subirà necessariamente un cambio d'uso (a camera come indicato in concessione), nel processo di transizione all'urbano (catastalmente e urbanisticamente parlando).

CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Presso il Comune di Monte Vidon Combatte e sulla base delle planimetrie catastali, nonché sulla base del rilievo eseguito in loco:

- **Abitazione sub.1 (piano terra, primo e mezzanino):** circa **mq 154** di superficie di cui:
 - **Abitazione sub 1** (piano terra): circa **mq 45** di superficie pari anche alla superficie ragguagliata;
 - **Abitazione sub 1** (piano primo): circa **mq 87** di superficie pari anche alla superficie ragguagliata;
 - **Grotte sub 1 e sub 3** (piano terra) mq 5.80 pari a **mq 2** superficie ragguagliata;
 - **Soffitta/Mezzanino sub.1** (piano mezzanino): circa mq 40.30 pari a **mq 20** superficie ragguagliata;



- **Fabbricato agricolo sub.3** circa **mq 20** di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

Complessivamente quindi la superficie commerciale che prenderemo in considerazione è:

- Per quanto concerne l'appartamento **Sub.1 + Sub. 3 = mq 174**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti, il 30% della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora comunicanti con vani principali, il 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti, e il 10% della superficie dell'area cortiliva.

STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Monte Vidon Combatte, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando una media tra quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2025, Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI, codice di zona B1, Microzona catastale 1, ed anche considerando le richieste di mercato.

Il primo ad ogni modo riporta i seguenti prezzi:

delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo(min/max):	€/mq 770,00/990,00
--	--------------------

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 1

_____ contro _____



delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):	€/mq 495,00/690,00
--	--------------------

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, in base anche ad una media dei prezzi della zona che ha visto negli ultimi 12 mesi uno stazionamento delle abitazioni di tipo civile, attorno agli **500€/mq di media per l'appartamento** (considerando accorpati tutti i locali compreso quello che sarà fuso all'urbano), e vista in particolare la posizione dell'immobile, lo stato di conservazione, il periodo di costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché le dotazioni impiantistiche, e quant'altro d'interesse per la stima:

- **Abitazione €/mq 500,00**

DEPREZZAMENTI (Quesiti n. 4)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e conservazione, alla luce del fatto che il fabbricato versa in stato di abbandono da molteplici anni, che necessita interventi di riparazione urgente/messa in sicurezza, si considererà un deprezzamento così ripartito:

- considerando il pessimo stato di manutenzione dell'appartamento si applica una detrazione del **30% sul valore dell' appartamento** .
- Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di poter liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinsechi al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **non si operano ulteriori detrazioni in merito.**



- Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo tutto regolare allo stato dei luoghi, **non si prevedono ulteriori detrazioni.**
- Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata **una detrazione del 10% del valore.**

CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)

Come detto, si assumono come parametri di riferimento valori pari a €/mq 500,00 per l'abitazione e €/mq 450,00 per l'autorimessa.

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore dell'abitazione	m ² 174 x €/m ² (154 m ² abitazione + 20m ² fabbricato agricolo)	€700,00	€ 87.000,00
sommano			€ 87.000,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'appartamento		50,00% Su € 87.000,00	-€ 43.500,00
restano			€ 43.500,00
detrazioni per regolarizzazione amministrativa + oneri comunali		€ 6.000,00	-€ 6.000,00
restano			€ 37.500,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili (sulla base del valore iniziale complessivo del LOTTO)		0,00%	-€ 0,00
restano			€ 37.500,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene (sulla base del valore iniziale complessivo del LOTTO)		10,00%	-€ 8.700,00
restano			€ 28.800,00
valore da inserire nel bando (valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)			€ 29.000,00



NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)

Non esistono comproprietari non eseguiti.

DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene INTESO COME **LOTTO 1: fg. 7 mapp.159 sub. 1-3 .**

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito n. 14)

Rimandando alla precedente più completa descrizione, il bene oggetto di pignoramento è una casa cielo terra nella parte Ovest del centro storico del Comune di Monte Vidon Combatte, addossato alle mura storiche del paese.

I beni oggetto di perizia fanno di una abitazione terra-cielo indipendente.

L'accesso alla proprietà avviene da porzione di particella censita come BCNC. Mappale 159 sub 6 che affaccia direttamente su viabilità pubblica.

L'appartamento in questione è costituito da:

PIANO TERRA:

Soggiorno-cucina, centrale termica, camera, cantine.

PIANO PRIMO:

2 bagni, 2 camere, disimpegno.

PIANO MEZZANINO:

2 depositi.



L'esposizione è Nord-Ovest-Sud.

Lo stato di conservazione è pessimo, con infiltrazioni per precipitazione e presenza di umidità diffusa.

Superficie commerciale:

- circa **mq 174** per l'abitazione

VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n. 11)

Per la valutazione del canone locativo, PRETTAMENTE IPOTETICO data l'assenza do certificato di AGIBILITA' dell'immobile, nonché l'inesistenza del generatore termico, nonché lo stato in cui versa, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2025, Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI, codice di zona B1, Microzona catastale 1, riportante i valori delle locazioni:

Abitazioni di tipo Economico normale	€/mq 1,90/2,70
--------------------------------------	----------------

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq/mese 1,5

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile:

canone di locazione dell'abitazione	mq 174	x €/mq/mese 1,5	€ 261,00
canone locativo dell'immobile (appartamento)			€ 260.00

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 1

_____ contro _____



Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori		
---	--	--

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito n. 12)

Non si ravvisa l'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità sull'immobile.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORMA ANONIMA (Quesiti nn. 15 e 16)

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, in conformità con la direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7-2-2008, ed una copia in forma anonima, senza indicazione ne delle generalità del debitore ne di altri dati di terzi coinvolti, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti e della nota professionale dei compensi.

Check -list dei principali controlli effettuati secondo l'art. 597 Il co.c.p.c. redatta dal custode, viene congiuntamente depositata nel fascicolo telematico alla presente perizia. Si allega invece un foglio in formato .PDF con gli identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione come da richiesta.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Abitazione civile



**Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in Monte Vidon
Combatte, SP. 56-Via Palmense n°2-4, distinti ai relativi Catasto Fabbricati, Foglio 7,
Particella 159, Sub. 1 e al Catasto Terreni Foglio 7, Particella 159, Sub. 3: € 29.000,00**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

San Benedetto del Tronto _ 21 Novembre 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

