

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 5

Sp 59 – Monte Vidon Combatte (FM)

Terreni censiti al Fg.10 Mapp.385

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, DICEMBRE 2025

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5

_____ 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 inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5

_____ 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 sommara 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 esecutata 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi,*



ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 5

_____ 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 atto 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

-
- *Terreno sito in Monte Vidon Combatte (FM), distinto in catasto con **foglio 10 plla 160.***

...IDENTIFICAZIONE CATASTALE

....Unità immobiliare dal 19/11/2009

*Comune di MONTE VIDON COMBATTE (Codice:F664) Provincia di ASCOLI PICENO Catasto Terreni **Foglio 10 Particella 160**, AREA RURALE Are 11 Ca 60*

INTESTATO

1 _____ Proprieta' 1000/1000...

STORIA DEL DOMINIO

*Il terreno in Monte Vidon Combatte identificato in catasto al foglio 7 particelle 112 - 113/a - 96 - 314 - 94/a - 114/a - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 37 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 188 - 197 - 198 - 111 - 66 - 205 ed il terreno ivi di cui al foglio 10 particelle 92/a - 92/c - 1 - 2 - 3 - 4 - 29 - 30 - 32 - 33 - 101 - 130 - 93 - 102/a - 31/b - 99/b - 128/b - 102/b - 31/a - 99/a - 128/a - 66 - 67 - 68 - 82/a - 115 - 84/a - 100 - 182 - 183 - 184, sono pervenuti **__ codice fiscale __**, per*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5

_____ contro _____



la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del ___ in notar ___ rep. n. ___, trascritto il ___ ai nn. ___, da potere di ___ **codice fiscale** ___

Precisazione

I terreni di cui al foglio 10 particelle 159 ed al foglio 7 particella 205, sono stati oggetto di atto di conferimento nella società ___, con atto per notar ___, del ___ rep. n. ___, trascritto il ___ ai nn. ____..... Il terreno in Monte Vidon Combatte identificato in catasto al foglio 7 particelle 112 - 113/a - 96 - 314 - 94/a - 114/a - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 37 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 188 - 197 - 198 - 111 - 66 - 205 ed il terreno ivi di cui al foglio 10 particelle 92/a - 92/c - 1 - 2 - 3 - 4 - 29 - 30 - 32 - 33 - 101 - 130 - 93 - 102/a - 31/b - 99/b - 128/b - 102/b - 31/a - 99/a - 128/a - 66 - 67 - 68 - 82/a - 115 - 84/a - 100 - 182 - 183 - 184, sono pervenuti a ___ codice fiscale ___, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del ___ in notar ___ rep. n. ___, trascritto il ___ ai nn. ___, da potere di ___ codice fiscale ____.”

Si fa presente, che la particella 385 (parte del presente LOTTO) ha avuto origine dal frazionamento dalla originaria part. 160, frazionamento autorizzato in precedenza dalla autorità giudiziaria, in base alla destinazione d'uso indicata sul Piano Regolatore Generale. Nel caso specifico, trattasi di terreno edificabile in zona B1.

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. Mancano l'estratto di mappa catastale, l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico che allegheremo in perizia come allegato.

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

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta il 30-12-2004 ai nn. 11232/2869
- **Atto Esecutivo o Cautelare** trascritto il 08-02-2005 ai nn. 1088/675
- **Ipoteca di Rinnovazione** iscritta il 05-12-2024 ai nn. 11411/1287

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.



3. **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°5**, verranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti

DATI DI PIGNORAMENTO (QUESITO N. 8)	13
IDENTIFICAZIONE CATASTALE (QUESITO N. 1).....	14
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (QUESITO N. 2).....	14
EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE IMMOBILE (QUESITO N. 3).....	14
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (QUESITO N. 13).....	14
CONDIZIONE I.V.A. (QUESITO N. 2).....	15
CONFINI (QUESITO N. 1).....	15
CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI.....	15
PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (QUESITO N. 6).....	15
PROPRIETÀ (QUESITO N. 7).....	16
ATTI PREGIUDIZIEVOLI (QUESITO N. 8).....	17
PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (QUESITI N. 6 E 13).....	20
OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (QUESITI NN. 6 E 7).....	20
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (QUESITO N. 11).....	20
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (QUESITO N.8).....	20
SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (QUESITI N. 9 E 11) ...	21
Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5	
_____ contro _____	11



DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	21
(QUESITO N.5)	21
REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (QUESITI N.4 E 12)	25
GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (QUESITO N. 10)	25
EVENTUALE ACCATASTAMENTO (QUESITO N. 6).....	25
SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO (QUESITO N. 4)	25
CONSISTENZA COMMERCIALE (QUESITO N. 9).....	25
STIMA DEI BENI (QUESITO N. 9)	26
DEPREZZAMENTI (QUESITI N. 4).....	27
CONTEGGI DI STIMA (QUESITO N. 9)	27
NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (QUESITO N. 7).....	28
DIVISIBILITÀ (QUESITO N. 7).....	28
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (QUESITO N. 14).....	29
VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (QUESITO N. 11).....	29
ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (QUESITO N. 12).....	29
DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORMA ANONIMA (QUESITI NN. 15 E 16).....	29

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, avendo effettuato i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con 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, e presso il CIIP (Consorzio Impianti Idrici Integrati) dichiara:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5

_____ contro _____



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°2424 Registro Generale n°3527, 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 Gruppo Bancario _____, 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:

...

NCT — FG. 10 — PART.LLA 160 — NAT T

...

.... HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

AL _____ (nato a _____ il _____ C.F. _____.) residente a _____ in Via _____ n. _____ SC. _____ PI. _____ IN. _____, gli immobili sopra descritti ..”

Si precisa nuovamente che **la particella 160 è stata soppressa** ed ha originato la particella **385**.

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

- **Registro Generale 3527, Registro Particolare 2424 trascritto il 15-05-2012** nascente da verbale di pignoramento iscritto presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Sezione staccata di Fermo in data 12/04/2012 Rep. 669 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 5

_____ contro _____



IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)

Alla data del **04/12/2025**, 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. Terreno in **Monte Vidon Combatte - foglio 10 particella 385**
AREA RURALE - Sup. m² 648

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)

Piena proprietà di unità immobiliare su terreno edificabile nel comune di Monte Vidon Combatte nel caseggiato a sud del centro storico che si trova lungo la Strada Provinciale 59.

Il terreno è ufficialmente area rurale, di risulta del Fabbricato rurale attiguo, come visto nel paragrafo soprastante “ IDENTIFICAZIONE CATASTALE”, anche se allo stato dei luoghi attuale tale distinzione perde di valore in quanto area incolta invasa da vegetazione spontanea.

Tuttavia allo stato attuale dei luoghi, come si potrà evincere dalla documentazione fotografica allegata, la particella è in stato di abbandono, invasa da vegetazione spontanea.

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

Trattandosi di terreni edificabili , il quesito non è pertinente.

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.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5

_____ contro _____



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

Trattandosi di terreni edificabili, 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 **Foglio 10 Particella 385:**

NORD : Particella 285 - 338 () Particella 281 ()

EST: - Particella 324 ()

SUD: Particella 386 ()

OVEST: Particella 356 ()

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

Ci sono discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in quanto le particelle oggetto del presente LOTTO, sono frutto di un frazionamento di particelle precedentemente pignorate come precedentemente indicato.

Nello specifico:

- **la particella 160 è stata soppressa** ed ha originato la particella **385**

Pertanto a giudizio dello scrivente vi è comunque continuità delle trascrizioni.



PROPRIETÀ (Quesito n. 7)

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 04/12/2025 intestato a:

- relativamente alla Particella 385 del Foglio 10 nel comune di Monte Vidon Combatte:

_ (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

“...Unità immobiliare dal 19/11/2009

Comune di MONTE VIDON COMBATTE (Codice:F664) Provincia di ASCOLI PICENO Catasto Terreni **Foglio 10 Particella 160, AREA RURALE** Are 11 Ca 60

INTESTATO

1 _-Proprieta' 1000/1000...”

Nella certificazione notarile del Notaio Dott Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (PA) in data 10/10/2025, viene riportato per quanto riguarda la Particella 160:

“...STORIA DEL DOMINIO

Il terreno in Monte Vidon Combatte identificato in catasto al foglio 7 particelle 112 - 113/a - 96 - 314 - 94/a - 114/a - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 37 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 188 - 197 - 198 - 111 - 66 - 205 ed il terreno ivi di cui al foglio 10 particelle 92/a - 92/c - 1 - 2 - 3 - 4 - 29 - 30 - 32 - 33 - 101 - 130 - 93 - 102/a - 31/b - 99/b - 128/b - 102/b - 31/a - 99/a - 128/a - 66 - 67 - 68 - 82/a - 115 - 84/a - 100 - 182 - 183 - 184, sono pervenuti codice fiscale, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del in notar rep. n. , trascritto il ai nn. , da potere di codice fiscale

Precisazione

I terreni di cui al foglio 10 particelle 159 ed al foglio 7 particella 205, sono stati oggetto di atto di conferimento nella società , con atto per notar , del rep. n. , trascritto il ai nn.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5

contro



..... Il terreno in Monte Vidon Combatte identificato in catasto al foglio 7 particelle 112 - 113/a - 96 - 314 - 94/a - 114/a - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 37 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 188 - 197 - 198 - 111 - 66 - 205 ed il terreno ivi di cui al foglio 10 particelle 92/a - 92/c - 1 - 2 - 3 - 4 - 29 - 30 - 32 - 33 - 101 - 130 - 93 - 102/a - 31/b - 99/b - 128/b - 102/b - 31/a - 99/a - 128/a - 66 - 67 - 68 - 82/a - 115 - 84/a - 100 - 182 - 183 - 184, sono pervenuti a _____ codice fiscale _____, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del _____ in notar _____ rep. n. _____, trascritto il _____ ai nn. _____, da potere di _____ codice fiscale _____.”

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 15.05.2012 ai nn. 3527/2424, nascente da verbale di pignoramento immobili del 12.04.2012, Tribunale di Fermo, rep. n° 669, a favore della _____ 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

....

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 10 particella 160

...

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 14.12.2004 ai nn. 10655/2711, nascente da decreto ingiuntivo del 14.12.2004, Tribunale di Macerata Sez. Distaccata di Civitanova Marche, rep. n° 680/2004, a favore di _____ con sede in Verona - codice fiscale _____, domicilio ipotecario eletto _____ Studio _____ 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

...

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 10 particella 160

....

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5

_____ contro _____



- **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
 ...
 - Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 10 particella 160
 ...
- **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
 ...
 - Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 10 particella 160
 ...
- **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
 ...
 - Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 10 particella 160
 ...
- **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

...

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 10 particella 160

...

- **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

...

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 10 particella 160

...

- **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

...

- Terreno in Monte Vidon Combatte foglio 10 particella 160

...”

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 05/12/2025 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto di esecuzione e Lotto di Vendita, o meglio sulle particelle originarie.

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:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5

_____ contro _____



- **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)

Trattandosi di terreni edificabili il quesito sulle planimetrie catastali non è pertinente. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesiti nn. 6 e 7)

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso per compravendita, come indicato nella certificazione notarile del Notaio Dott Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (PA) in data 10/10/, 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, i beni si trovavano nel seguente stato, per quanto attiene alla particella 385, risultava libera da oggetti.

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.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5

_____ contro _____



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, trattandosi di terreni il quesito non è pertinente.

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

Trattandosi di terreni edificabili, il quesito sulle spese condominiali non è pertinente.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Quesito n.5)

In particolare, i terreni ricadono in zona B1 Zone di Completamento - aree regolamentate rispettivamente dall'art.14 e art.15 delle NTA:

In particolare, i terreni ricadono in zona B1 Zone di Completamento - aree regolamentate rispettivamente dall'art.14 e art.15 delle NTA:

“ART. 14 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -

1. Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.I. 2/4/68 n.1444.

Il PRG al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

- Sottozona B1

- Sottozona B2

2. Destinazioni d'uso:



Le destinazioni d'uso ammissibili per tutte le zone B sono quelle stabilite al precedente Art. 12; per le sole zone B ove le attività produttive esistenti sono in contrasto con la residenza, debbono essere

adeguate alle presenti norme; in attesa dell'adeguamento sono consentiti, sugli immobili attualmente destinati ad attività incongruenti con la residenza, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Tutte le attività complementari consentite di cui all'Art.12, dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme di cui alla legge 447/95 e successive integrazioni e modificazioni.

Tali destinazioni complementari potranno essere rilasciate solo nel caso che le stesse non producano rumori che rechino disturbo alle residenze o attività circostanti sulla base del parere della A.S.L. competente.

ART. 15 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DEL CAPOLUOGO -B1-

1. Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi che si sono costituiti in varie epoche ed in particolare quelli posti in prossimità del centro storico, lungo gli assi viari e gli incroci stradali tradizionali; inoltre quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e le aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PRG - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti consolidati.

In tali zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici - applicando indici urbanistici ed edilizi di cui in appresso.

- Destinazioni d'uso:

1. Le zone residenziali sono quelle A, B, e C e sono destinate prevalentemente alle abitazioni in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa, che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

2. Tali destinazioni complementari, ammissibili e compatibili sono:



a- quelle a carattere commerciale (negozi, supermercati e punti di vendita al dettaglio, con esclusione della distribuzione superiore ai 200 mq di superficie di vendita) nel rispetto della normativa sullo sviluppo ed adeguamento della rete di vendita e/o della relativa normativa; b- quelle relative ai pubblici esercizi (caffè, bar, pasticceria, ristoranti, ecc.) in conformità con le direttive e norme specifiche;

c- quelle a carattere artigianale di servizio, alla persona, alla casa, all'auto, alle attività urbane in genere, che non esplicino vere e proprie funzioni produttive (oreficerie, parrucchiere, lavanderie, officine riparazioni auto, ebanisterie, ecc.);

d- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione, ecc.) nonché ad uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, palestre e locali per il tempo libero e la cura della persona uffici e studi di tipo finanziario amministrativo ecc.).

3. Le destinazioni complementari, a), b), c), e d) di cui sopra, sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale, fino al massimo del 40% della volumetria o della SUL realizzabile, purché ciò comporti l'adeguamento degli standards stabiliti per tali zone in funzione delle destinazioni complementari previste, secondo le quantità minime di cui alla tabella allegata n°1 e/o delle presente NTA.

4. Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite della quantità sopra stabilite le seguenti destinazioni:

e- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, sale di ritrovo, ecc.), attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, ecc.)

f- attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.)

g- supermercati e magazzini sempre in conformità alle norme e prescrizioni in materia.

5. L'ammissibilità delle destinazioni di cui al comma precedente a forte concorso di pubblico è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli privati prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite alla tabella allegata e verificata la compatibilità con la viabilità esistente.



Per destinazioni ammissibili a quelle esemplificative nel presente articolo il comune opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

Ove le attività produttive esistenti sono in contrasto con la residenza, debbono essere adeguate alle presenti norme; in attesa dell'adeguamento sono consentiti, sugli immobili attualmente destinati ad attività incongruenti con la residenza, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. L'attuazione del PRG consente:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.

- Interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere dotate delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti indici:

Uf - Indice di Utilizzazione Fondiaria: 0,70 mq/mq

H - Altezza Massima: uguale o inferiore a quella degli edifici circostanti ed in ogni caso:

- non superiore a **ml 9,00**

- può essere sempre raggiunta l'altezza di ml 7,50

Df - Distanza tra Fabbricati: ml 10,00 tra pareti finestrate nel rispetto del D.I. 2/4/68 n.1444

Dc - Distanza dai Confini: ml 5,00. E' comunque ammessa la costruzione sul confine previo accordo scritto tra confinanti ed in aderenza su preesistente parete o porzione di parete secondo le disposizioni del Codice Civile.

Ds - Distanza dalle Strade: ml 5,00, in generale quando non si ricade nei casi di intervento fuori del perimetro dei centri edificati. In questi casi le distanze minime sono quelle stabilite dal Codice della Strada in funzione della tipologia della strada

St - Dotazione Standards: stralciato



3. I progetti devono prevedere la sistemazione dettagliata dei paramenti esterni dei fabbricati e delle aree libere di pertinenza degli edifici (messa a dimora di essenze arboree, aiuole, percorsi pedonali, parcheggi, ecc.)”

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

In considerazione che il Lotto consta di terreni edificabili, il quesito non è pertinente.

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)

L’estratto di mappa, frutto di recente frazionamento, conforme allo stato dei luoghi. Pertanto le particelle NON NECESSITANO DI UN NUOVO ACCATASTAMENTO.

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

Allo stato dei luoghi, trattandosi di terreno edificabile, il quesito non è pertinente.

CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)

Le superfici commerciali sulla base della Visura Catastale:

1. Terreno in **Monte Vidon Combatte - foglio 10 particella 385**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5

_____ contro _____



AREA RURALE - Sup. m² 648

Complessivamente quindi la superficie commerciale che prenderemo in considerazione è:

- Per quanto concerne la porzione a **Area Rurale=648 m²**.

TOTALE = 648 m²

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 civili in stato conservativo ottimo(min/max):	€/mq 900,00/1150,00
--	---------------------

In considerazione del fatto che il terreno edificabile in questione è classificato come B1 Zona di Espansione, si è optato per una valutazione economica basata sul costo del costruito in zona che viaggia su una media di circa 750 €/m². Considerando anche l'indice utilizzazione fondiaria pari a 0,70 m² SUL/m² SF.

Si assume il seguente prezzo unitario, in base anche ad una media dei prezzi della zona che ha visto negli ultimi anni un progressivo ribasso del costo delle abitazioni, a fronte di un crescente incremento del costo di costruzione:



- VALORE VAM 900€ - MEDIA COSTO COSTRUITO 800€ = 100 €/m²

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 i terreni si trovano in stato di abbandono con una lieve pendenza e non serviti da viabilità diretta, bensì interclusi **si opera ulteriore detrazione del 20%**.
- Considerando la natura intrinseca del lotto, in virtù delle dimensioni esigue dello stesso, che stante la natura dimensionale non permetterebbero (nel rispetto delle distanze minime dal confine, la costruzione di un fabbricato univoco **si opera ulteriore detrazione del 50%**.
- 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 intrinseci 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**.
- 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 100 €/m²

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

valore del AREA RURALE (EDIFICABILE B1 0,7 m ² /m ²)	m ² 648 x €/m ²	€ 100	€ 64.800,00
--	---------------------------------------	-------	-------------

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5

_____ contro _____



sommano			€ 64.800,00
Detrazioni per lo stato d'uso e conservazione		20,00%	-€ 12.960,00
restano			€ 51.840,00
Detrazioni per la natura del terreno acclive (sulla base delle dimensioni ridotte del LOTTO ai fini della edificazione)		50,00%	-€ 32.400,00
restano			€ 19.440,00
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			€ 19.440,00
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%	-€ 6.480,00
restano			€ 12.960,00
valore da inserire nel bando (valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)			€ 13.000,00

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 5: fg. 10 mapp.385.**



DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito n. 14)

Rimandando alla precedente più completa descrizione, il bene oggetto di pignoramento è composto da una particella, terreno edificabile posto nel Comune di Monte Vidon Combatte in zona B1 “TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DEL CAPOLUOGO -B1-“ con indice di utilizzazione fondiaria 0,7 m²/m².

I beni consistono in una porzione di terreno sistemato a bosco selvatico.

Terreno a lieve pendio.

Consistenza del bene:

- Per quanto concerne la porzione a Area Rurale (Edificabile B1): 648 m².

TOTALE = 648 m²

VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n. 11)

Considerata la natura del bene, quale terreno edificabile, il sottoscritto, non ritiene opportuna una eventuale locazione, e pertanto non pertinente la determinazione di un canone di locazione.

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.84/2012 R.G.Es. – LOTTO 5

_____ contro _____



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 II 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:

Terreno edificabile
Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in Monte Vidon Combatte , distinti ai relativi Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 385: € 13.000,00

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 _ 05 Dicembre 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

