

Achille ALBERICO ingegnere  
C.da Campiglione 20 63900 FERMO (FM)  
☎ 0734 628899 fax 646547 cell. 335-6889951  
albing@albing.it

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

Espropriazione Immobiliare RG n. 173 /1997

udienza 15.11.16



con riunione della E.I. RG n° 203 / 1997



con riunione della E.I. RG n° 59 / 1999



**Oggetto:** stima del compendio immobiliare pignorato di proprietà dell'esecutata



**Incarico**

In adempimento all'incarico conferito dal G. E. (allora dott.ssa Alessandra Mirabelli) il 30.04.13 il sottoscritto ing. **Achille ALBERICO** con studio in C.da Campiglione 20 63900 Fermo (FM), iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n° A – 25 dopo aver eseguito ripetuti sopralluoghi agli immobili pignorati ed eseguiti rilievi topografici e rilievi presso l'ex Ufficio Tecnico Erariale o Catasto Terreni e Fabbricati (oggi Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Fermo) ed aggiornate le iscrizioni e trascrizioni presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Fermo) risponde con relazione scritta ai quesiti di seguito esposti.

<b>1 - I Pignoramenti Immobiliari per cui si procede</b>
--

**Trascrizione n° 3650 del 19.09.1997 - Pignoramento Immobiliare a favore** della

Immobili pignorati

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
1	Belmonte Piceno	terreni	4	50		1/1	
2	Belmonte Piceno	terreni	4	51		1/1	
3	Belmonte Piceno	terreni	4	52		1/1	
4	Belmonte Piceno	terreni	4	53		1/1	
5	Belmonte Piceno	terreni	4	54		1/1	
6	Belmonte Piceno	terreni	4	57		1/1	
7	Belmonte Piceno	terreni	4	58		1/1	
8	Belmonte Piceno	terreni	4	72		1/1	
9	Belmonte Piceno	terreni	4	73		1/1	
10	Belmonte Piceno	terreni	4	74		1/1	
11	Belmonte Piceno	terreni	4	147		1/1	
12	Belmonte Piceno	terreni	4	60		1/1	
13	Belmonte Piceno	terreni	4	155		1/1	
14	Grottazzolina	terreni	1	13		1/1	
15	Grottazzolina	terreni	1	43		1/1	

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
16	Belmonte Piceno	terreni	2	45		5/21	
17	Belmonte Piceno	terreni	2	46		5/21	
18	Belmonte Piceno	terreni	8	45		5/21	
19	Belmonte Piceno	terreni	8	48		5/21	

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
20	Ponzano di Fermo	terreni	1	372		1/4	
21	Ponzano di Fermo	terreni	1	373		1/4	
22	Ponzano di Fermo	terreni	1	374		1/4	
23	Ponzano di Fermo	terreni	1	375		1/4	



**Trascrizione n° 262 del 15.01.1998 - Pignoramento Immobiliare a favore** Immobili pignorati

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
1	Belmonte Piceno	terreni	4	50		1/1	
2	Belmonte Piceno	terreni	4	51		1/1	
3	Belmonte Piceno	terreni	4	52		1/1	
4	Belmonte Piceno	terreni	4	53		1/1	
5	Belmonte Piceno	terreni	4	54		1/1	
6	Belmonte Piceno	terreni	4	57		1/1	
7	Belmonte Piceno	terreni	4	58		1/1	
8	Belmonte Piceno	terreni	4	72		1/1	
9	Belmonte Piceno	terreni	4	73		1/1	
10	Belmonte Piceno	terreni	4	74		1/1	
11	Belmonte Piceno	terreni	4	147		1/1	
12	Belmonte Piceno	terreni	4	60		1/1	

**Trascrizione n° 2753 del 17.06.1999 - Pignoramento Immobiliare a favore** della Immobili pignorati

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
16	Belmonte Piceno	terreni	2	45		1/7	
17	Belmonte Piceno	terreni	2	46		1/7	
18	Belmonte Piceno	fabbricati	8	45	2,5 vani	1/7	Cat. A/6 ab. rurale
19	Belmonte Piceno	fabbricati	8	48		1/7	Cat. A/6 ab. rurale

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
1	Belmonte Piceno	terreni	4	50		1/1	
2	Belmonte Piceno	terreni	4	51		1/1	
3	Belmonte Piceno	terreni	4	52		1/1	
<b>4'</b>	<b>Belmonte Piceno</b>	<b>terreni</b>	<b>4</b>	<b>56</b>			Corte comune alle particelle 53 (pignorata) ,55 e 154 (altre proprietà) <b>non pignorabile</b>
4	Belmonte Piceno	terreni	4	53		1/1	
5	Belmonte Piceno	terreni	4	54		1/1	
6	Belmonte Piceno	terreni	4	57		1/1	
7	Belmonte Piceno	terreni	4	58		1/1	
8	Belmonte Piceno	terreni	4	72		1/1	
9	Belmonte Piceno	terreni	4	73		1/1	
10	Belmonte Piceno	terreni	4	74		1/1	
11	Belmonte Piceno	terreni	4	147		1/1	
12	Belmonte Piceno	terreni	4	60		1/1	
13	Belmonte Piceno	terreni	4	155		1/1	
14	Grottazzolina	terreni	1	13		1/1	
15	Grottazzolina	terreni	1	43		1/1	



N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
20	Ponzano di Fermo	terreni	1	372		1/4	
21	Ponzano di Fermo	terreni	1	373		1/4	
22	Ponzano di Fermo	terreni	1	374		1/4	
23	Ponzano di Fermo	terreni	1	375		1/4	

## 2 - Le particelle pignorate all'attualità, rettificata nella consistenza e nei diritti di proprietà

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
1	Belmonte Piceno	terreni	4	50	1.040	1/1	
2	Belmonte Piceno	terreni	4	51	4.800	1/1	
3	Belmonte Piceno	terreni	4	52	5.040	1/1	
4	Belmonte Piceno	terreni	4	53	1.040	1/1	Fabbricato rurale e stalla
5	Belmonte Piceno	terreni	4	54	160	1/1	
6	Belmonte Piceno	terreni	4	57	260	1/1	
7	Belmonte Piceno	terreni	4	58	3.370	1/1	
8	Belmonte Piceno	terreni	4	72	540	1/1	
9	Belmonte Piceno	terreni	4	73	1.450	1/1	
10	Belmonte Piceno	terreni	4	74	8.990	1/1	
11	Belmonte Piceno	terreni	4	147	2.430	1/1	
12	Belmonte Piceno	terreni	4	60	890	1/1	
13	Belmonte Piceno	terreni	4	155	77	1/1	
14	Grottazzolina	terreni	1	13	8.580	1/1	
15	Grottazzolina	terreni	1	43	4.180	1/1	

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
16	Belmonte Piceno	terreni	2	45	840	1/7	
17	Belmonte Piceno	terreni	2	46	1.590	1/7	
18	Belmonte Piceno	fabbricati	8	45	A/6 2,5	1/7	rudere
19	Belmonte Piceno	fabbricati		48	vani		

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
20	Ponzano di Fermo	terreni	1	372	0	1/4	Soppressa. Ha formato la 729 (soppressa) e la 730 in carico a [REDACTED]
21	Ponzano di Fermo	terreni	1	373	660	1/4	Espropriate dal Comune con atto trascritto al n° 228 del 18.01.11 e destinate a strade pubbliche
22	Ponzano di Fermo	terreni	1	374	250	1/4	
23	Ponzano di Fermo	terreni	1	375	170	1/4	

**Tali quattro particelle, seppur pignorate, non formano nessun lotto da staggire in quanto non sono più di proprietà della esecutata**



### 3 – La formazione dei lotti e la numerazione progressiva definitiva delle particelle

Il criterio della formazione dei lotti:

- Lotto 1 – appezzamento di terra, accorpato, in Belmonte Piceno sovrastanti fabbricati rurali, di civile abitazione allo stato grezzo e stalla ora adibita a ricovero cavalli
- Lotto 2 – appezzamento di terra non contiguo al lotto 1 ma vicino, di valore autonomo
- Lotto 3 – appezzamento di terra ex cava in Grottazzolina
- Lotto 4 – rudere in Belmonte nella quota di 1/7 e piccolo appezzamento di terra non contiguo ma nelle vicinanze sempre della quota di 1/7. L'accorpamento si è reso necessario state il basso valore di entrambe le poste.

#### Lotto n° 1

Appezzamento di terreno in Belmonte Piceno, accorpato, con sovrastante vecchio fabbricato rurale (costruito ante 1967), stalla uso ricovero cavalli e nuovo fabbricato al grezzo composto dalle seguenti particelle:

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
1	Belmonte Piceno	terreni	4	50	1.040	1/1	
2	Belmonte Piceno	terreni	4	51	4.800	1/1	
3	Belmonte Piceno	terreni	4	52	5.040	1/1	
4	Belmonte Piceno	terreni	4	53	1.040	1/1	Fabbricato rurale e stalla
5	Belmonte Piceno	terreni	4	54	160	1/1	
6	Belmonte Piceno	terreni	4	57	260	1/1	
7	Belmonte Piceno	terreni	4	58	3.370	1/1	
8	Belmonte Piceno	terreni	4	147	2.430	1/1	
9	Belmonte Piceno	terreni	4	60	890	1/1	
10	Belmonte Piceno	terreni	4	155	77	1/1	
<b>Superficie totale mq</b>					<b>19.107</b>		

#### Confini:

\_\_\_\_\_

#### Lotto n° 2

Appezzamento di terra senza fabbricati con accesso scomodo composto dalle seguenti particelle:

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
11	Belmonte Piceno	terreni	4	72	540	1/1	
12	Belmonte Piceno	terreni	4	73	1.450	1/1	
13	Belmonte Piceno	terreni	4	74	8.990	1/1	
<b>Superficie totale mq</b>					<b>10.980</b>		

#### Confini:

\_\_\_\_\_



**Lotto n° 3**

Appezzamento di terra senza fabbricati ex cava composto dalle seguenti particelle:

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
14	Grottazzolina	terreni	1	13	8.580	1/1	
15	Grottazzolina	terreni	1	43	4.180	1/1	
<b>Superficie totale mq</b>					<b>12.760</b>		

**Confini:**

\_\_\_\_\_

**Lotto n° 4**

Fabbricato diroccato ora rudere composto dalle seguenti particelle:

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
16	Belmonte Piceno	fabbricati	8	45	A/6 2,5	1/7	rudere
17	Belmonte Piceno	fabbricati		48	vani		

**Confini:**

\_\_\_\_\_

ed appezzamento di terreno senza fabbricati rurali composto dalle seguenti particelle:

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
18	Belmonte Piceno	terreni	2	45	840	1/7	
19	Belmonte Piceno	terreni	2	46	1.590	1/7	
<b>Superficie totale mq</b>					<b>2.430</b>		

**Confini:**

\_\_\_\_\_

<b>4 - Note ai pignoramenti immobiliari in relazione alla composizione dei 5 lotti</b>
--

**Trascrizione n° 3650 del 19.09.1997 - A favore** della \_\_\_\_\_

- La quota di proprietà del lotto 4 è indicata in 5/21 anziché in 3/21 = 1/7
- Pignorati **tutti i lotti**

**Trascrizione n° 262 del 15.01.1998 - A favore** \_\_\_\_\_

- Non risulta pignorata la particella **foglio 4 n° 155** facente parte del **lotto n° 1**
- Pignorati il **lotto 1** (a meno della particella 155) e il **lotto 2**

**Trascrizione n° 2753 del 17.06.1999 - A favore** della \_\_\_\_\_

- Pignorati correttamente **tutti i lotti**. E' stata pignorata **erroneamente** anche la particella del lotto 1 foglio 4 n° **56** di 110 mq che è **corte comune** alle particelle **53** (proprietà dell'esecutata e pignorata), **55** (prop. Michelini) e **154** (prop. \_\_\_\_\_). La particella **56 non è pignorabile** ma segue le vicende delle particelle di cui è corte comune.



## 5 – Criticità presenti nel lotto n°1

Emergono varie criticità :

### Prima criticità

La particella foglio 4 n° 55 – ente urbano – 30 mq proprietà per 1.000/1.000 di [REDACTED], e nel NCEU particella F 4 n° 55 cat. A/6 4 vani intestata ancora a [REDACTED], **non è di proprietà della esecutata (e quindi non è stata mai pignorata)**, per errori in successione di [REDACTED] che verranno spiegati in seguito, ed attualmente tale vetusto fabbricato è stato demolito dalla [REDACTED] per la costruzione del fabbricato principale, l'area di sedime della **particella 55 è area scoperta annessa al fabbricato rurale ed in parte fabbricato.**

### Breve storia.

Tras. 2091/10.09.53 per morte di [REDACTED] avvenuta il 03.03.53, andò in successione il fondo rustico con casa colonica in Belmonte Piceno f 4 particelle 55-59-60-61-66-67-99-100-101-102-142-143, per testamento assegnate: **2/9 ciascuno** ai figli maschi [REDACTED] e [REDACTED] per 1/9 ciascuno alle femmine [REDACTED] e [REDACTED].  
.....omissis.....

Tras. 2309/01.08.57 per divisione giudiziale (GI dr. Commodo perito CTU geom. Massetani) .....la particella F 4 n° 55 viene assegnata a [REDACTED].

Tras.4426/07.11.88 per morte di [REDACTED] avvenuta il 23.02.88, andò in successione solo il fondo rustico **senza casa colonica** in Belmonte Piceno f 4 particelle 59-219 (ex 60/b)-61-66-67-102-145-157-220(ex 58°) di Ha 3.00.80 per 1/3 ciascuno a: [REDACTED]

**E' specificato** nella designazione dei cespiti ereditari : *le particelle 219(ex60b) e 220 (ex58a) derivano da permuta atto Ciuccarelli reg.to 29.10.87 n° 839, e la part. n°55 del F 4 di 30 mq, è stata ceduta con l'atto di cui sopra.*

**Errato.** Il tecnico incaricato di redigere la descrizione dei beni immobili da portare in successione doveva inserire anche la particella n°55 del F 4 in quanto nell'atto su citato registrato al n° 839 tra [REDACTED] e [REDACTED] avvenne solo una permuta di aree: a [REDACTED] andò la particella 60 (ex 60/a) di 890 mq e a [REDACTED] andò la particella 220 (ex 58/b) di 260 mq...senza conguaglio.

Tras.724/15.02.89 [REDACTED] riacquista dalla sorella [REDACTED] la quota dell'appezzamento di terra diventandone esclusivo proprietario.

### Seconda criticità

L'appezzamento di terra di forma triangolare di circa 420 mq (parte delle particelle pignorate n° 58 e n° 60 impiantato ad olivi e recintato da **siepe di pitosfori, seppur di proprietà della esecutata e pignorato**, è di fatto goduto da [REDACTED] per errori di picchettamento quando fu fatta la permuta di sole aree agricole con atto Ciuccarelli del **09.10.1987** reg.to a Fermo al n° 839 del 29.10.1987 e trascritto al n° 4418 del 21.10.87

**Terza criticità** Sulle particelle 60 e 58 è stato edificato un fabbricato al grezzo, mai denunciato al Catasto Terreni (tipo mappale) e mai denunciato al Catasto Fabbricati (planimetrie dei piani)

### Quarta criticità

La particella foglio 4 n° 154 di 10 mq, adiacente e contigua alla particella n° 55, **non è di proprietà della esecutata (e quindi non è stata mai pignorata)**, e si trova al centro del lotto n°1.

E' di proprietà dei fratelli [REDACTED] che con trascrizione n° 4417 del 21.10.87 vendettero alla esecutata solo la particella foglio 4 n° 155 di 77 mq (regolarmente pignorata) e nulla più, restando la particella **154 a loro carico.**

### Come risolvere le criticità n° 1 - n° 2 e n° 3

- Occorre effettuare **integrazione** della successione di [REDACTED] inserendo nell'attivo immobiliare anche il fabbricato rurale F. 4 n° 55 di 30 mq o rudere
- La particella F. 4 n° 55 diventa di proprietà per 1/2 ciascuno dei fratelli [REDACTED]
- Si eseguirà frazionamento delle particelle F. 4 nn° 60 e 58 per separare l'area A di 420 mq circa
- Si permuterà **tale area** di proprietà [REDACTED] con il rudere o fabbricato rurale F. 4 n° 55



### Operazioni catastali da compiere

- Tipo mappale per denunciare il nuovo fabbricato al NCEU – rilievo topografico strumentale
- Rilievo interno di dettaglio e formazione planimetrie da denunciare al NCEU
- Frazionamento particelle **F. 4 nn° 60 e 58** al NCT - rilievo topografico strumentale
- Denuncia demolizione fabbricato rurale **F. 4 n° 55**

### Operazioni notarili da compiere

- Integrazione della successione di [REDACTED], registrazione e trascrizione
- Probabile cessione diritti di ½ da [REDACTED] a [REDACTED], registrazione e trascrizione
- Permuta lotto triangolare [REDACTED] col fabbricato rurale [REDACTED], registrazione e trascrizione

Ipotesi di costo delle operazioni tecnico – catastali e notarili circa **12.000,00 €** oltre iva e cpa, compreso spese di registrazione e di trascrizione.

Gli abusi al piano seminterrato (tamponatura di un volume) del fabbricato al grezzo possono essere o eliminati durante il completamento con abbattimento delle murature o condonati.

Costo orientativo del condono **2.000,00 €**

## 6 - PERIZIA TECNICA

### **stima lotto n°1**

Appezamento di terreno in Belmonte Piceno , accorpato, con sovrastante vecchio fabbricato rurale (costruito ante 1967), stalla uso ricovero cavalli e nuovo fabbricato al grezzo.

### **1 - descrizione dell'immobile da staggire**

#### Consistenza e caratteristiche

Il lotto da staggire si compone di:

fabbricato rurale edificato nel 1962-1963 derivante dalla demolizione di ruderi avvenuta nel 1962 e ricostruzione. Le strutture portanti sono in cemento armato, tamponature, solai e copertura in latero cemento. Consiste in:

- alloggio piano 1° utilizzato dalla esecutata di 5 stanze oltre a 2 WC e retrocucina della superficie lorda di 96 mq circa
- alloggio piano terra a disposizione composto da doppio salone con tavolo da biliardo, camera, lavanderia centrale termica e bagno della superficie lorda di 130 mq

La stabilità appare sufficiente, il grado di conservazione è mediocre, la manutenzione molto trascurata.

E' presente l'impianto termico a termosifoni ma non funzionante per rottura per vetustà della caldaia (a gasolio) e rotture delle tubazioni in ferro di alimentazione dei termosifoni.

Attualmente il riscaldamento del piano 1° avviene tramite stufa a pallet.

Esternamente gli infissi sono protetti da persiane in legno verniciate e le pareti intonacate.

Fabbricato al grezzo elevato di due piani fuori terra oltre il piano seminterrato composto da:

- piano seminterrato di 265 mq circa coperti uso magazzino aperto
- piano terra e 1° locali da adibire ad alloggio della superficie lorda netto balconi di 252 mq a piano

Sono stati realizzati i lavori relativi a:

- struttura in cemento armato compreso solai e copertura
- tamponamento con mattoncini a faccia vista
- infissi esterni

Praticamente sono stati realizzati circa il **40%** del totale dei lavori di costruzione.



Stalla adibita a box ricovero cavalli di circa 220 mq

L'area di pertinenza non è coltivata, è incolta e/o adibita a paddock o recinto annesso alle stalle dove si sellano i cavalli e i fantini li fanno riscaldare prima della corsa ed anche a strade interne al lotto.

Dati catastali

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
1	Belmonte Piceno	terreni	4	50	1.040	1/1	
2	Belmonte Piceno	terreni	4	51	4.800	1/1	
3	Belmonte Piceno	terreni	4	52	5.040	1/1	
4	Belmonte Piceno	terreni	4	53	1.040	1/1	Fabbricato rurale e stalla
5	Belmonte Piceno	terreni	4	54	160	1/1	
6	Belmonte Piceno	terreni	4	57	260	1/1	
7	Belmonte Piceno	terreni	4	58	3.370	1/1	
8	Belmonte Piceno	terreni	4	147	2.430	1/1	
9	Belmonte Piceno	terreni	4	60	890	1/1	
10	Belmonte Piceno	terreni	4	155	77	1/1	
<b>Superficie totale mq</b>					<b>19.107</b>		

Confini



**2 - Verifica della corrispondenza o regolarità urbanistico catastale**

**l'immobile non possiede regolarità urbanistica**

Il fabbricato rurale costruito nel 1962-1963:

Nessun titolo autorizzativo è stato rilasciato dal Comune di Belmonte Piceno o è introvabile la relativa cartella. E' invalsa frequentemente la convinzione che, quando non si riesca a reperire informazioni sul titolo autorizzativo che ha portato alla realizzazione di un immobile, sia sufficiente indicare nel suo atto di trasferimento la dicitura **costruito ante 1967** per essere in regola. Invece la normativa dice che debbono verificarsi almeno **due condizioni**, perché l'utilizzo di questa dizione sia legittimo e cioè:

- l'immobile deve essere stato costruito **al di fuori del centro abitato (ok )**
- deve essere **dimostrabile** che l'immobile sia stato costruito effettivamente prima del **primo settembre 1967**. (è facilmente dimostrabile) **(ok )**

Di conseguenza l'immobile **è in regola** in quanto costruito prima del 1967 ed al di fuori del centro abitato.

La stalla

Per la costruzione della stalla è stata richiesta concessione n° 1/81, mai rilasciata dal Comune. **E' totalmente abusiva.**

Il fabbricato al grezzo

Il fabbricato al grezzo è stato edificato con concessione edilizia n° 5/81 del 10.03.81 prot.497 rilasciata il 02.07.81, e successiva variante n° 3/88 del 20.03.88 prot. 1068/88.



**l'immobile non possiede conformità catastale**

Infatti il fabbricato al grezzo non risulta denunciato né al Catasto Terreni (con la formazione del tipo mappale necessario per l'introduzione in mappa) né al Catasto dei Fabbricati (con la formazione delle planimetrie allo stato attuale).

Dovrebbe essere anche denunciato sia al Catasto Terreni che al Catasto dei Fabbricati il fabbricato rurale in quanto ha perso totalmente la ruralità per assenza di terre coltivate. Analogamente dovrebbe essere denunciata all'UTE anche **la stalla abusiva** che ora è ricovero cavalli.

**3 - Possesso dell'immobile**

Il piano 1° del fabbricato rurale è posseduto ed abitato stabilmente dalla **esecutata**. Un congiunto usa il resto dell'immobile per ricovero cavalli e paddock.

**4 - Elenco analitico delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile.**

A carico dell'esecutato sono iscritte e trascritte le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

<b>ISCRIZIONI</b>				
iscrizione n°	data	a favore	iscritta per lire	Immobili gravati
14 Ipoteca vol.	05.01.94		650.000.000	Lotto 1 meno part. 155 Lotto 2
1063 Ipoteca giudiz.	18.11.94		650.000.000	Tutti i lotti + altri beni
716 Ipoteca giudiz.	14.08.95		1.000.000.000	Tutti i lotti + altri beni

<b>TRASCRIZIONI</b>				
trascrizione n°	data	a favore	natura	Immobili gravati
2432	24.05.95		Domanda giudiziale	Lotto 1 – a meno della part. 155 Lotto 2
3650	19.09.97		Pignoramento immobiliare	Tutti i lotti
262	15.01.98		Pignoramento immobiliare	Lotto 1 – a meno della part. 155 Lotto 2
2753	17.06.99		Pignoramento immobiliare	Tutti i lotti

**5 - prezzo da staggire dell'intero immobile pignorato.**

I fabbricati insistenti sul lotto di terreno necessitano della regolarizzazione urbanistica e/o catastale . Inoltre sono presenti criticità da risolvere, come elencate in precedenza.

In considerazione che sull'appezzamento di terra non coltivato esistono 3 fabbricati, si esegue una stima venale a prezzo per mq di superficie commerciale dei fabbricati, **valore complessivo di ogni pertinenza scoperta.**



In considerazione dei gravi elementi di svalutazione dovuti alle criticità presenti nonché agli oneri di regolarizzazione sia urbanistica che catastale degli immobili nonché dell'andamento del mercato immobiliare attualmente depresso con scarsissime vendite e molte offerte, il più probabile valore da staggire, con ogni onere per la regolarizzazione urbanistica e catastale ed eliminazione delle criticità presenti **a carico dell'aggiudicatario**, è:

fabbricato rurale : (96+130) mq x 350,00 €/mq = 79.100,00

stalla : 220 mq x 100,00 €/mq = 22.000,00 €

fabbricato al grezzo : valore finale a lavori completati al 100% 265 mq x 500,00 €/mq + 2 x 252 mq x 800,00 €/mq = 132.500,00 + 403.200,00 = 535.700,00 € a dedurre il 60% pari alla quota di lavori di costruzione non effettuata = 535.700,00 – 60% = 214.280,00 €

Il prezzo da staggire diventa : 79.100 + 22.000 + 214.280 = **315.380,00 €** che in cifra tonda si considera

**315.000,00 € - trecento quindici mila /00**

### **6 - quota dell'esecutata**

È pari alla piena proprietà al 100% corrispondente al valore da staggire di

**315.000,00 € - trecento quindici mila /00**

### **stima lotto n°2**

Appezamento di terreno in Belmonte Piceno senza fabbricati.

### **1 - descrizione dell'immobile da staggire**

#### **Consistenza e caratteristiche**

E' un appezzamento di terra esteso 10.980 mq, in forte pendenza e con accesso difficoltoso

#### **Dati catastali**

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
11	Belmonte Piceno	terreni	4	72	540	1/1	
12	Belmonte Piceno	terreni	4	73	1.450	1/1	
13	Belmonte Piceno	terreni	4	74	8.990	1/1	
<b>Superficie totale mq</b>					<b>10.980</b>		

#### **Confini**

\_\_\_\_\_

### **2 - Verifica della corrispondenza o regolarità urbanistico catastale**

**l'immobile possiede regolarità urbanistica**

E' zona agricola.



**l'immobile possiede conformità catastale**

**3 - Possesso dell'immobile**

L'immobile è **posseduto** dalla esecutata e si trova vicino al lotto n° 1

**4 - Elenco analitico delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile.**

A carico dell'esecutato sono iscritte e trascritte le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

<b>ISCRIZIONI</b>				
iscrizione n°	data	a favore	iscritta per lire	Immobili gravati
14 Ipoteca vol.	05.01.94	[REDACTED]	650.000.000	Lotto 2 Lotto 1 meno part. 155
1063 Ipoteca giudiz.	18.11.94		650.000.000	Tutti i lotti + altri beni
716 Ipoteca giudiz.	14.08.95		1.000.000.000	Tutti i lotti + altri beni

<b>TRASCRIZIONI</b>				
trascrizione n°	data	a favore	natura	Immobili gravati
2432	24.05.95	[REDACTED]	Domanda giudiziale	Lotto 2 Lotto 1 – a meno della part. 155
3650	19.09.97		Pignoramento immobiliare	Tutti i lotti
262	15.01.98		Pignoramento immobiliare	Lotto 2 Lotto 1 – a meno della part. 155
2753	17.06.99		Pignoramento immobiliare	Tutti i lotti

**5 - prezzo da staggire dell' immobile pignorato.**

Il più probabile prezzo da staggire è:

10.980 mq x 1,00 €/mq = **10.980,00 €** che in cifra tonda si considera

<b>11.000,00 € - undicimila /00</b>
-------------------------------------

**6- quota dell'esecutato**

È pari alla piena proprietà al 100% corrispondente al prezzo da staggire di

<b>11.000,00 € - undicimila /00</b>
-------------------------------------

**stima lotto n° 3**

Appezamento di terra in Grottazzolina senza fabbricati ex cava .

**1 - descrizione dell'immobile da staggire**

**Consistenza e caratteristiche**

E' un appezzamento di terra esteso 12.760 mq, configurazione piana, incolto



Dati catastali

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
14	Grottazzolina	terreni	1	13	8.580	1/1	
15	Grottazzolina	terreni	1	43	4.180	1/1	
<b>Superficie totale mq</b>					<b>12.760</b>		

Confini**2 - Verifica della corrispondenza o regolarità urbanistico catastale****l'immobile possiede regolarità urbanistica**

E' zona agricola, come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

**l'immobile possiede conformità catastale****3 - Possesso dell'immobile**

L'immobile è **posseduto** dalla esecutata .

**4 - Elenco analitico delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile.**

A carico dell'esecutata sono iscritte e trascritte le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

<b>ISCRIZIONI</b>				
iscrizione n°	data	a favore	iscritta per lire	Immobili gravati
1063 Ipoteca giudiz.	18.11.94		650.000.000	Tutti i lotti + altri beni
1162 Ipoteca giudiz.	14.12.94		21.000.000	Lotto3 + altri beni
716 Ipoteca giudiz.	14.08.95		1.000.000.000	Tutti i lotti + altri beni

<b>TRASCRIZIONI</b>				
trascrizione n°	data	a favore	natura	Immobili gravati
2587	07.06.95		Domanda giudiziale	Lotto 3
3650	19.09.97		Pignoramento immobiliare	Tutti i lotti
2753	17.06.99		Pignoramento immobiliare	Tutti i lotti



**5 - prezzo da staggire dell' immobile pignorato.**

Il più probabile prezzo da staggire è:

12.760 mq x 2,5 €/mq = **31.900,00 €** che in cifra tonda si considera

<b>32.000,00 € - trentaduemila /00</b>
--

**6- quota dell'esecutato**

È pari alla piena proprietà al 100% corrispondente al prezzo da staggire di

<b>32.000,00 € - trentaduemila /00</b>
--

**stima lotto n°4**

Fabbricato diroccato ora rudere ed appezzamento di terreno senza fabbricati rurali in Belmonte Piceno

**1 - descrizione dell'immobile da staggire**

Consistenza e caratteristiche

Trattasi di un ex fabbricato ora rudere e due particelle di terreno site in zona sotto Cimitero di Belmonte Piceno, non contigui tra di loro ma formanti **unico lotto** stante gli identici diritti di proprietà posseduti dalla eseguita pari a **1/7 dell'intero** e quindi di valore molto basso.

Dati catastali e confini

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
16	Belmonte Piceno	fabbricati	8	45	A/6 2,5 vani	1/7	rudere
17	Belmonte Piceno	fabbricati		48			

Nel catasto terreni le aree delle **particelle graffate** sono per la p. 45 , 55 mq e per la particella 48 o corte 79 mq

Confini



In località sotto cimitero vi sono due particelle di 2.430 mq così indicate nel Catasto terreni

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
18	Belmonte Piceno	terreni	2	45	840	1/7	
19	Belmonte Piceno	terreni	2	46	1.590	1/7	
<b>Superficie totale mq</b>					<b>2.430</b>		

Confini



**2 - Verifica della corrispondenza o regolarità urbanistico catastale**

**l'immobile possiede regolarità urbanistica**

**l'immobile possiede conformità catastale**

**3 - Possesso dell'immobile**

L'immobile è **posseduto** dalla esecutata pro quota.

**4 - Elenco analitico delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile.**

A carico dell'esecutato sono iscritte e trascritte le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

<b>ISCRIZIONI</b>				
iscrizione n°	data	a favore	iscritta per lire	Immobili gravati
1063 Ipoteca giudiz.	18.11.94		650.000.000	Tutti i lotti + altri beni
716 Ipoteca giudiz.	14.08.95		1.000.000.000	Tutti i lotti + altri beni

<b>TRASCRIZIONI</b>				
trascrizione n°	data	a favore	natura	Immobili gravati
3650	19.09.97		Pignoramento immobiliare	Tutti i lotti
2753	17.06.99		Pignoramento immobiliare	Tutti i lotti

**5 - prezzo da staggire dell' immobile pignorato.**

Il più probabile prezzo da staggire è:

rudere 7.000,00 € avendo la possibilità di edificare un fabbricato simile a quello diroccato .

appezzamento di terra 1.400,00 €

pari al totale di  $7.000 + 1.400,00 = 8.400,00$  €

**8.400,00 € - ottomila quattrocento /00**

**6- quota dell'esecutato**

È pari alla proprietà di  $1/7$  del totale corrispondente al prezzo da staggire di  $8.400,00 / 7 = 1.200,00$  €

**1.200,00 € - mille duecento /00**



**Ricapitolazione dei valori stimati**

lotto	Descrizione sintetica	quota	Prezzo da staggire
1	Appezzamento di terreno in Belmonte Piceno , accorpato, con sovrastante vecchio fabbricato rurale stalla uso ricovero cavalli e nuovo fabbricato al grezzo, di 19.107 mq	1/1	315.000,00
2	Appezzamento di terreno in Belmonte Piceno senza fabbricati di 10.980 mq	1/1	11.000,00
3	Appezzamento di terra in Grottazzolina senza fabbricati ex cava di 12.760 mq	1/1	32.000,00
4	Fabbricato diroccato ora rudere ed appezzamento di terreno senza fabbricati rurali di 2.430 mq in Belmonte Piceno	1/7	1.200,00
<b>totale</b>			<b>359.200,00</b>

**Prospetto per il Manifesto d'Asta**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

*ESECUZIONI IMMOBILIARI*

Espropriazione Immobiliare RG n. 173 /1997

udienza 15.11.16

*Promossa da*



**con riunione della E.I. RG n° 203 / 1997**

*Promossa da*



**con riunione della E.I. RG n° 59 / 1999**

*Promossa da*



Contro



**Creditori intervenuti :**



**Oggetto:** stima del compendio immobiliare **pignorato** di proprietà dell'esecutata 

**lotto n°1**

Appezamento di terreno in Belmonte Piceno , accorpato, con sovrastante vecchio fabbricato rurale (costruito ante 1967), stalla uso ricovero cavalli e nuovo fabbricato al grezzo.

**Dati catastali**

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
1	Belmonte Piceno	terreni	4	50	1.040	1/1	
2	Belmonte Piceno	terreni	4	51	4.800	1/1	
3	Belmonte Piceno	terreni	4	52	5.040	1/1	
4	Belmonte Piceno	terreni	4	53	1.040	1/1	Fabbricato rurale e stalla
5	Belmonte Piceno	terreni	4	54	160	1/1	
6	Belmonte Piceno	terreni	4	57	260	1/1	
7	Belmonte Piceno	terreni	4	58	3.370	1/1	
8	Belmonte Piceno	terreni	4	147	2.430	1/1	
9	Belmonte Piceno	terreni	4	60	890	1/1	
10	Belmonte Piceno	terreni	4	155	77	1/1	
<b>Superficie totale mq</b>					<b>19.107</b>		

**Confini**



Saranno a **carico dell'aggiudicatario** gli oneri per la **regolarizzazione catastale ed urbanistica** e per la eliminazione delle criticità.

**Possesso dell'immobile**

Il piano 1° del fabbricato rurale è posseduto ed abitato stabilmente dalla **esecutata**. Un congiunto usa il resto dell'immobile per ricovero cavalli e paddock.



prezzo da staggire

315.000,00 € - trecento quindici mila /00

**lotto n°2**

Appezamento di terreno in Belmonte Piceno senza fabbricati.

Dati catastali

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
11	Belmonte Piceno	terreni	4	72	540	1/1	
12	Belmonte Piceno	terreni	4	73	1.450	1/1	
13	Belmonte Piceno	terreni	4	74	8.990	1/1	
<b>Superficie totale mq</b>					<b>10.980</b>		

Confini



Possesso dell'immobile

L'immobile è **posseduto** dalla esecutata e si trova vicino al lotto n° 1

prezzo da staggire

11.000,00 € - undicimila /00

**lotto n° 3**

Appezamento di terra in Grottazzolina senza fabbricati ex cava .

Dati catastali

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
14	Grottazzolina	terreni	1	13	8.580	1/1	
15	Grottazzolina	terreni	1	43	4.180	1/1	
<b>Superficie totale mq</b>					<b>12.760</b>		

Confini



Possesso dell'immobile

L'immobile è **posseduto** dalla esecutata .

Prezzo da staggire

32.000,00 € - trentaduemila /00



**lotto n°4**

Diritti pari a **1/7 dell'intero** di un fabbricato diroccato ora rudere ed appezzamento di terreno senza fabbricati rurali in Belmonte Piceno.

Dati catastali e confini

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
16	Belmonte Piceno	fabbricati	8	45	A/6 2,5	1/7	rudere
17	Belmonte Piceno	fabbricati		48	vani		

Confini

In località sotto cimitero vi sono due particelle di 2.430 mq così indicate nel Catasto terreni

N°	ubicazione	catasto	foglio	particella	mq	proprietà	note
18	Belmonte Piceno	terreni	2	45	840	1/7	
19	Belmonte Piceno	terreni	2	46	1.590	1/7	
<b>Superficie totale mq</b>					<b>2.430</b>		

Confini

Possesso dell'immobile

L'immobile è **posseduto** dalla esecutata pro quota.

Prezzo da staggire della quota di **1/7**

**1.200,00 € - mille duecento /00**

Fermo 28.09.16

II CTU



File allegati in pdf :

**PIGNORAMENTI**

- le note di trascrizione dei 3 pignoramenti gravanti sui lotti stimati

**IPOTECHE**

- note di iscrizioni gravanti sugli immobili stimati

**TRASCRIZIONI**

- note di trascrizione interessanti i lotti stimati

**LOTTO n°1:**

- certificazione catastale
- certificazione catastale particelle 55 e 154 non facenti parte del lotto
- certificato di destinazione urbanistica
- planimetrie catastale
- rilievo topografico in scala 1:500
- sovrapposizione rilievo topografico con planimetria catastale
- planimetrie corredate da didascalia di spiegazione delle criticità presenti
- planimetrie di progetto del fabbricato al grezzo
- servizio fotografico

**LOTTO n°2:**

- certificazione catastale
- planimetrie catastali
- certificato di destinazione urbanistica
- servizio fotografico

**LOTTO n°3:**

- certificazione catastale
- planimetrie catastali
- certificato di destinazione urbanistica
- servizio fotografico

**LOTTO n°4:**

- certificazione catastale
- planimetrie catastali
- servizio fotografico

**IN GENERALE**

- incarico firmato dalla esecutata nel sopralluogo
- ricevute di trasmissione della perizia e degli allegati alle parti interessate
- foglio con 6 marche da bollo da 16,00 € ognuno, annullate col timbro in data 28.09.16



# TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.173/1997

DEBITORE: SIG.RA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
CREDITORE PROCEDENTE: BANCA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx S.P.A.  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx S.P.A.  
CREDITORI INTERVENUTI: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## [PERIZIA C.T.U.]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - STIMA DEI BENI PIGNORATI

ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. BENEDETTA MARCOZZI  
Via Nicola Laurantoni, 30 - Fermo (FM)  
tel: 339 7031458

## PREMESSA

Nel verbale di udienza del 24 ottobre 2017, in riferimento all'esecuzione immobiliare RG 173/1997, il Giudice per le Esecuzioni del Tribunale di Fermo, Dott. Francesco Ferretti, dava seguito alla richiesta dei procuratori delle parti di nominare un nuovo c.t.u. per il completamento delle operazioni peritali, nominando a tal fine la sottoscritta Ing. Benedetta Marozzi (c.f. MRCBDT80D51H769T) con studio in Fermo, via Nicola Laurantoni n.30, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n.1550 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Fermo, la quale veniva invitata a presentarsi presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di per l'affidamento della Perizia di Stima relativa alla Esecuzione Immobiliare n.173/1997 R.G.Es. promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed altri. Il giorno 8 novembre 2017, in Fermo e nel Tribunale, avanti al Cancelliere è avvenuto il relativo giuramento e accettazione della nomina.

Il procedimento vede quali creditori procedenti la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx(per riunione della E.I. n.203/97), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (per riunione della E.I. n.59/99), e quali intervenuti il Sig. xxxxxxxxxxxxxxx + altri.

## QUESITI DEL GIUDICE

A seguito della nomina da parte del G.E. Dott. Francesco Ferretti per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito venivano affidati al sottoscritto seguenti quesiti:

*“Dopo ampia discussione, invita il c.t.u. ad integrare la perizia in atti e il manifesto d'asta relativamente al Lotto n°1, con le criticità evidenziate, indicando se è possibile o meno regolarizzare gli abusi evidenziati nonché l'importo delle spese necessarie”.*

## CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

08/11/2017	Conferimento incarico dell'esecuzione immobiliare n.173/1997 R.G.Es., formulazione dei quesiti, Giuramento di rito.
14/02/2018	Inizio operazioni peritali e convocazione delle parti tramite pec e raccomandate.
27/02/2018	Visione fascicolo telematico di ed estratti di mappa
28/02/2018	Riunione con le parti per delucidazioni in merito alle richieste di integrazioni alla stima precedentemente depositata dall'Ing. Alberico Achille sostituito.
10/03/2018	Richiesta di accesso agli atti e richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Piceno.
06/04/2018	Convocazioni delle parti per il sopralluogo
16/04/2018	Sopralluogo sui luoghi oggetto della procedura alla presenza delle parti

05/05/2018

Consultazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Piceno.

06/05/2018

Ricognizione del mercato immobiliare presso agenzie immobiliari e studi notarili

## DATI IMMOBILE

### Lotto n° 1

Appezamento di terreno in Belmonte Piceno , accorpato, con sovrastante vecchio fabbricato rurale (costruito ante 1967), stalla uso ricovero cavalli e nuovo fabbricato al grezzo composto dalle seguenti particelle:

### N° ubicazione catasto foglio particella mq proprietà note

N°	UBICAZIONE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	mq	PROPRIETA'	NOTE
1	Belmonte Piceno	terreni	4	50	1.040	1/1	
2	Belmonte Piceno	terreni	4	51	4.800	1/1	
3	Belmonte Piceno	terreni	4	52	5.040	1/1	
4	Belmonte Piceno	terreni	4	53	1.040	1/1	Fabbricato rurale e stalla
5	Belmonte Piceno	terreni	4	54	160	1/1	
6	Belmonte Piceno	terreni	4	57	260	1/1	
7	Belmonte Piceno	terreni	4	58	3.370	1/1	Fabbricato al grezzo porz.
8	Belmonte Piceno	terreni	4	147	2.430	1/1	
9	Belmonte Piceno	terreni	4	60	890	1/1	Fabbricato al grezzo porz
10	Belmonte Piceno	terreni	4	155	77	1/1	
<b>Superficie Totale mq</b>					<b>19.107</b>		

### Confini:

xxxxxxxxxxxxxxxx, strada di lottizzazione, xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, fiume Tenna, salvi altri

### Possesso:

Esecutata e suoi familiari

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 28 febbraio 2018 alle ore 15.00 presso la sede operativa del sottoscritto, la sottoscritta convocava le parti per delucidazioni in merito alle richieste di integrazioni alla relazione di stima precedentemente depositata dall'Ing. Alberico Achille, sostituito.

La convocazione delle parti avveniva tramite pec ai domicili dei procuratori dei creditori e dell'esecutato.

All'incontro era presente oltre al sottoscritto, l'Avv. xxxxxxxxxxxxxx in rappresentanza dell'Avv. xxxxxxxxxxxxxx e sono state chiarite le richieste di integrazione formulate dalle parti alla precedente relazione peritale.

Del presente incontro veniva redatto verbale sottoscritto dalle parti.

Il giorno 16 aprile 2018 alle ore 11:00, la sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti, convocava le parti per effettuare un sopralluogo presso gli immobili pignorati.

La convocazione delle parti avveniva tramite pec ai domicili dei procuratori dei creditori e dell'esecutato.

All'incontro era presente oltre al sottoscritto, la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in rappresentanza della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, eseguita.

Durante il sopralluogo si è proceduto alla visione degli immobili ed al rilievo fotografico e metrico degli stessi.

Del presente incontro veniva redatto verbale sottoscritto dalle parti .

L'attività del sottoscritto ha riguardato, come richiesto nei quesiti formulati dal Giudice, la verifica della sussistenza delle irregolarità denunciate dal predecessore e la valutazione delle pregiudiziali che tali anomalie avrebbero comportato ai fini della vendita; si è quindi proceduto, attraverso la ricerca dei precedenti edilizi agli archivi comunali, alla verifica della conformità urbanistico ed edilizia per valutarne la possibilità di regolarizzare gli abusi evidenziati e il relativo importo delle spese necessarie.

L'ultima fase dell'attività peritale ha riguardato le ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo dei prezzi di compravendita praticati nella zona per la formazione del più probabile valore di mercato.

Di seguito le criticità riscontrate nella precedente relazione dell'Ing. Alberico Achille e le criticità rilevate nella presente .

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il lotto 1 oggetto di stima è sostanzialmente costituito da un appezzamento di terreno di circa 19.000 mq ove insistono n.3 edifici ad uso rurale, ossia una stalla, un edificio adibito ad abitazione della proprietaria ed a deposito, un nuovo edificio al grezzo.

L'edificio rurale esistente è un fabbricato su due piani fuori terra risalente circa agli anni 50. Il piano terra è adibito a deposito, il piano primo è goduto dalla proprietaria che vi abita. Il livello delle finiture è quello dell'epoca di costruzione, così come gli impianti. I locali adibiti a deposito sono privi di finiture. Esternamente vi è una piccola corte recintata. Seppur mantenuto nel tempo l'immobile può considerarsi vetusto.



**FOTO 1: EDIFICIO RURALE ESISTENTE**

La stalla è un manufatto in blocchi portanti perimetrali, pilastri centrali in c.a. e solaio laterocementizio di copertura, ha dimensioni in pianta rilevate dal sottoscritto di 25 m x 7 m, per una consistenza complessiva di 571 mq. Ospita al suo interno dei box per cavalli di proprietà di un familiare dell'esecutata. Il livello di finitura è da considerarsi al grezzo. Da quanto emerso durante il sopralluogo la stalla, esistente in epoca coeva al fabbricato rurale attiguo, è stata nel tempo migliorata con la nuova struttura della copertura in laterocemento e con le pilastature centrali. All'esterno della stalla, nell'area di terreno di proprietà, sono stati ricavati e recintati dei paddock per cavalli.



FOTO 2: STALLA



FOTO 3: PADDOCK

Il nuovo edificio in corso di costruzione è sito in posizione limitrofa a quella dei fabbricati più vetusti e risale agli anni 80. La costruzione non è stata completata ma la struttura, i tamponamenti e la copertura sono completate. Si costituisce di n. 2 piani fuori terra da destinarsi ad abitazione ed uno seminterrato da destinarsi ai servizi di pertinenza ed a garage, per un totale di circa 770 mq. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cemento e copertura a padiglione con terrazze a tasca. Esternamente è rifinito con mattoncino facciavista, ha persiane in legno laccato bianco e mancano totalmente le opere di completamento delle aree di pertinenza esterne. Internamente il livello di completamento varia da piano a piano; il piano seminterrato è fermo agli intonaci, il piano primo ha alcune stanze pavimentate ed il piano secondo è totalmente al grezzo; le finestre non sono presenti a nessun piano e così pure come gli infissi interni. L'impianto elettrico e quello idrico e termico sanitario, sono da completare ai piani seminterrato e terra e completamente da fare al piano primo sottotetto.



**FOTO 4: NUOVO EDIFICIO RURALE AL GREZZO**



FOTO 5: NUOVO EDIFICIO RURALE AL GREZZO



FOTO 6: NUOVO EDIFICIO RURALE AL GREZZO



FOTO 7: NUOVO EDIFICIO RURALE – INTERNO PIANO SEMINTERRATO



FOTO 8: NUOVO EDIFICIO RURALE – INTERNO SCALA AL PIANO SEMINTERRATO



**FOTO 9: NUOVO EDIFICIO RURALE – INTERNO PIANO TERRA**



**FOTO 10: NUOVO EDIFICIO RURALE – INTERNO PIANO PRIMO SOTTOTETTO**

Il lotto comprende anche il terreno circostante i fabbricati per un'estensione di circa 19.000 mq; parte di esso è adibito a paddock per cavalli e a cortei dei fabbricati, la superficie restante è prettamente agricola.

## CRITICITA' RILEVATE NELLA PRECEDENTE RELAZIONE

### Prima criticità

La particella **foglio 4 n° 55** – ente urbano – **30 mq** proprietà per 1.000/1.000 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx morto il 23.02.88, e nel NCEU particella **F 4 n° 55 cat. A/6 4 vani** intestata ancora a xxxxxxxxxxxxxxx fu Pietro, padre di Giuseppe, **non è di proprietà della esecutata (e quindi non è stata mai pignorata)**, per errori in successione di xxxxxxxxxxxxxxx, ed attualmente tale vetusto fabbricato è stato demolito dalla xxxxxxxxxxxxxxx per la costruzione del fabbricato principale, l'area di sedime della **particella 55 è area scoperta annessa al fabbricato rurale ed in parte fabbricato.**

### Seconda criticità

L'appezzamento di terra di forma triangolare di circa 420 mq (parte delle particelle pignorate n° 58 e n° 60 impiantato ad olivi e recintato da siepe di pitosfori, **seppur di proprietà della esecutata e pignorato**, è di fatto goduto da xxxxxxxxxxxxxxx per errori di picchettamento quando fu fatta la permuta di sole aree agricole con atto Ciuccarelli del **09.10.1987** reg.to a Fermo al n° 839 del 29.10.1987 e trascritto al n° 4418 del 21.10.87

### Terza criticità

Sulle particelle **60 e 58** è stato edificato un fabbricato al grezzo, mai denunciato al Catasto Terreni (tipo mappale) e mai denunciato al Catasto Fabbricati (planimetrie dei piani)

### Quarta criticità

La particella foglio 4 n° **154 di 10 mq**, adiacente e contigua alla particella n° 55, **non è di proprietà della esecutata (e quindi non è stata mai pignorata)**, e si trova al centro del lotto n°1. E' di proprietà dei fratelli xxxxxxxxxxxxxxx che con trascrizione n° 4417 del 21.10.87 vendettero alla esecutata solo la particella foglio 4 n° **155** di 77 mq (regolarmente pignorata) e nulla più, restando la particella **154 a loro carico.**

## ULTERIORI CRITICITA' RILEVATE

Dopo aver visionato i seguenti precedenti edilizi,

- STALLA concessione 01/1981 (mai rilasciata)
- NUOVO EDIFICIO RURALE concessione 05/1981 del 10/03/1981 (costruzione)  
concessione 05/1985 del 09/05/1985 (variante del tetto)

La concessione richiesta per la stalla n.01/1981, riguardante la demolizione della stessa e la riedificazione in altra area di sedime, non è stata rilasciata e non ha avuto alcun seguito.

Relativamente ai titoli abilitativi richiesti per l'edificazione del nuovo fabbricato colonico, è chiaramente ricostruibile dalla documentazione reperita che vi fosse la previsione di impiegare il volume derivante dalla demolizione della stalla per la realizzazione del nuovo volume abitativo ed il cambio di destinazione d'uso di parte dell'edificio rurale esistente in accessorio, il tutto sfruttando 35.000 mq di terreno di proprietà, ai sensi della legge 10/1977.

Inoltre si rileva che:

- l'edificio realizzato è al grezzo e cioè manca di finiture interne e sistemazioni esterne, non è accatastato, risulta difforme in copertura da quanto autorizzato. Trattandosi di edificio rurale la sua

edificazione è avvenuta in forza della L.10/77 quale residenza dell'agricoltore diretto a titolo principale.

A parere dello scrivente nelle operazioni di stima occorrerà tener conto del fatto che per il completamento dell'immobile l'aggiudicatario, qualora egli non esercitasse attività agricola a titolo principale, si troverebbe davanti alla perdita di ruralità del bene stesso e quindi alla corresponsione degli oneri concessori per il completamento (in quanto non pagati in fase di rilascio della concessione).

- La stalla dovrebbe essere demolita per dare seguito alle condizioni di edificazione del nuovo edificio rurale.

## **SANABILITA' DELLE CRITICITA'**

In riferimento alle quattro criticità evidenziate nella relazione già agli atti dall'Ing. Achille Alberico è possibile asserire che non siano ostative alla vendita. Le soluzioni proposte dal collega per la prima, la seconda e la quarta criticità sembrano particolarmente macchinose e soprattutto si realizzano attraverso una serie di atti fra privati strettamente legati alle volontà personali di soggetti estranei al procedimento. Gli eventuali diritti gravanti sui beni oggetto di pignoramento o maturati nel tempo sui quelli non pignorati saranno fatti salvi in caso di aggiudicazione. Tenuto conto della storia del possesso dei beni, l'esecutata ha maturato il diritto all'usucapione della part 55 al foglio 4 di 30 mq (rudere demolito), particella giustamente non pignorata, e l'aggiudicatario a sua discrezione potrà avvalersene. Per quanto attiene l'area verde di circa 420 mq (parte della part.58 e 60) di proprietà dell'esecutata e goduta da altri sarà eventuale facoltà degli aventi diritto fare eventuali azioni. Detto questo l'onere di regolarizzazione è potenzialmente quello del procedimento di usucapione per la particella goduta, pari ad euro 3.000,00.

Per quanto attiene le difformità urbanistico-edilizie, analizzata la tipologia degli abusi in virtù delle possibilità edificatorie in essere, il sottoscritto ritiene che sia possibile operare una regolarizzazione nei seguenti termini:

1. Demolizione volume perequato dell'attuale stalla;
2. Presentazione di un Permesso di Costruire volto a Sanare l'abuso in copertura, previa corresponsione di sanzione amministrativa. Sarà inoltre necessario provvedere al pagamento degli oneri concessori dovuti alla perdita del requisito di ruralità dell'immobile.
3. Accatastamento al catasto terreni ed al catasto fabbricati del nuovo edificio in corso di costruzione e dell'edificio rurale esistente;

Le spese connesse a tali operazioni vengono così stimate:

1. Demolizione stalla esistente e conferimento in discarica del materiale: 15.000 euro
2. Gli oneri di urbanizzazione sono stimati sulla base delle tariffe approvate dal Comune di Belmonte e così commisurate:

Oneri di urbanizzazione primaria	9.363 euro/mc
Oneri di urbanizzazione secondaria	6.329 euro/mc
Costo di costruzione	10% sul costo di costruzione
Costo di condono e sanzioni	2.000 euro

Per un volume fuori terra di circa 1.000 mc ed una superficie totale di 769 mq (compreso interrato)	
Totale oneri stimati comprese sanzioni	<u>33.000</u> euro
Spese tecniche	<u>5.000</u> euro
3. Rilievi e Pratiche catastali compresi diritti	<u>4.000</u> euro

Il totale delle spese volte alla regolarizzazione di tutte le criticità rilevate è stimata in **euro 60.000**.

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### Scelta del criterio di stima per la valutazione del più probabile valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima sono collocati in una zona agricola attigua ad una lottizzazione artigianale sita nel comune di Belmonte. L'analisi del mercato immobiliare nella zona presenta di per se una difficoltà connessa alla scarsità di dati derivanti dalla nota contrazione del mercato immobiliare nell'ultimo decennio, specie nei territori più marginali.

Avendo a disposizione una perizia già redatta dal collega precedentemente incaricato e ritenendo i valori di stima ivi proposti come in linea con i dati reperiti, il sottoscritto ritiene di applicare tali valori operando le decurtazioni di cui al paragrafo precedente. Nella stima si omette di attribuire un valore di mercato alla stalla in quanto oggetto di smantellamento per le motivazioni sopra riportate. Per gli stessi motivi il vecchio fabbricato rurale sarà stimato nell'ottica della trasformazione in accessorio agricolo. Si provvede inoltre ad attribuire un valore al terreno agricolo residuo, in quanto non avendo più alcun vincolo di pertinenzialità con fabbricati rurali è quindi dotato di un suo valore autonomo come terreno agricolo o come aree di pertinenza degli immobili stimati.

- Vecchio fabbricato rurale:

$$(96+130) \text{ mq} \times 250 \text{ euro/mq} = \underline{56.500} \text{ euro}$$

- Fabbricato al grezzo:

$$\text{garage} \quad 265 \text{ mq} \times 400 \text{ euro/mq}$$

$$\text{piano terra e primo} \quad (252 \times 2) \text{ mq} \times 800 \text{ euro/mq}$$

$$\text{sommano a lavori completati} \quad 509.200,00 \text{ euro}$$

a detrarre il 50% del valore per le opere di completamento non effettuate

$$509.200,00 \text{ euro} \times 0.50 = \underline{254.600,00} \text{ euro}$$

- Terreno agricolo

$$(19.100 - 265 - 130) \text{ mq} \times 2,50 \text{ euro/mq} = 18.705 \text{ mq} \times 2,00 \text{ euro/mq} = \underline{37.410} \text{ euro}$$

Le decurtazioni da applicare per la regolarizzazione della situazione urbanistico edilizia e catastale, precedentemente stimate, sono pari a euro 60.000,00 e, essendo a carico dell'aggiudicatario, vengono decurtate dal valore di mercato per la formazione del prezzo da staggire per il presente lotto.

Il prezzo da staggire è commisurato pertanto in euro 254.600 + euro 56.500 + euro 37.410 – euro 60.000 = euro 288.510,00.

In cifra tonda si considera

**Euro 288.000 (diconsi euro duecentottantottomila/00)**

### **Congedo esperto**

Il sottoscritto perito estimatore, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutta la documentazione richiesta, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato si compone di n. 12 pagine , oltre tutti gli allegati.

### **Allegati**

#### **Allegato 1:**

- **Lettera di convocazione delle parti n.1**
- **Verbale di convocazione delle parti n.1**
- **Lettera di convocazione delle parti n.2**
- **Verbale di convocazione delle parti n.2**

#### **Allegato 2:**

- **Richiesta di accesso agli atti al comune di Belmonte Piceno e documentazione prelevata**

#### **Allegato 3**

- **Documentazione catastale**

Fermo li 11/05/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Benedetta Marcozzi

# TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.173/1997

## [PERIZIA C.T.U. ANONIMA]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - STIMA DEI BENI PIGNORATI  
REVISIONE 01 DEL 01/12/2023

ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. BENEDETTA MARCOZZI  
Via Nicola Laurantoni, 30 - Fermo (FM)  
tel: 339 7031458



## PREMESSA

Nel verbale di udienza del 24 ottobre 2017, in riferimento all'esecuzione immobiliare RG 173/1997, il Giudice per le Esecuzioni del Tribunale di Fermo, Dott. Francesco Ferretti, dava seguito alla richiesta dei procuratori delle parti di nominare un nuovo c.t.u. per il completamento delle operazioni peritali, nominando a tal fine la sottoscritta Ing. Benedetta Marcozzi (c.f. MRCBDT80D51H769T) con studio in Fermo, via Nicola Laurantoni n.30, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n.1550 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Fermo, la quale veniva invitata a presentarsi presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di per l'affidamento della Perizia di Stima relativa alla Esecuzione Immobiliare n.173/1997 R.G.Es. promossa da [REDACTED] Il giorno 8 novembre 2017, in Fermo e nel Tribunale, avanti al Cancelliere è avvenuto il relativo giuramento e accettazione della nomina.

Il procedimento vede quali creditori procedenti la [REDACTED] (per riunione della E.I. n.203/97), [REDACTED] (per riunione della E.I. n.59/99), e quali intervenuti il [REDACTED]

In data 14/05/2018 il sottoscritto CTU redigeva l'elaborato peritale depositato agli atti e concludeva il processo estimativo.

Durante le attività del delegato alla vendita, veniva rilevato che il bene pignorato era stato oggetto di atti vandalici per i quali il GE ha richiesto al sottoscritto la commisurazione dei danni ed il conseguente aggiornamento del valore del compendio immobiliare.

Il presente elaborato tiene conto delle valutazioni conseguenti il sopralluogo effettuato in data 01/12/2023.

## DATI IMMOBILE

### Lotto n° 1

Appezamento di terreno in Belmonte Piceno, accorpato, con sovrastante vecchio fabbricato rurale (costruito ante 1967), stalla uso ricovero cavalli e nuovo fabbricato al grezzo composto dalle seguenti particelle:

### N° ubicazione catasto foglio particella mq proprietà note

N°	UBICAZIONE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	mq	PROPRIETA'	NOTE
1	Belmonte Piceno	terreni	4	50	1.040	1/1	
2	Belmonte Piceno	terreni	4	51	4.800	1/1	
3	Belmonte Piceno	terreni	4	52	5.040	1/1	
4	Belmonte Piceno	terreni	4	53	1.040	1/1	Fabbricato rurale e stalla
5	Belmonte Piceno	terreni	4	54	160	1/1	
6	Belmonte Piceno	terreni	4	57	260	1/1	
7	Belmonte Piceno	terreni	4	58	3.370	1/1	Fabbricato al grezzo porz.
8	Belmonte Piceno	terreni	4	147	2.430	1/1	
9	Belmonte Piceno	terreni	4	60	890	1/1	Fabbricato al grezzo porz
10	Belmonte Piceno	terreni	4	155	77	1/1	
<b>Superficie Totale mq</b>					<b>19.107</b>		

Confini:

Possesso: Libero

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto 1 oggetto di stima è sostanzialmente costituito da un appezzamento di terreno di circa 19.000 mq ove insistono n.3 edifici ad uso rurale, ossia una stalla, un edificio adibito ad abitazione della proprietaria ed a deposito, un nuovo edificio al grezzo.

L'edificio rurale esistente è un fabbricato su due piani fuori terra risalente circa agli anni 50. Il piano terra è adibito a deposito, il piano primo è goduto dalla proprietaria che vi abita. Il livello delle finiture è quello dell'epoca di costruzione, così come gli impianti. I locali adibiti a deposito sono privi di finiture. Esternamente vi è una piccola corte recintata. Seppur mantenuto nel tempo l'immobile può considerarsi vetusto.



FOTO 1: EDIFICIO RURALE ESISTENTE

La stalla è un manufatto in blocchi portanti perimetrali, pilastri centrali in c.a. e solaio laterocementizio di copertura, ha dimensioni in pianta rilevate dal sottoscritto di 25 m x 7 m, per una consistenza complessiva di 571 mq. Ospita al suo interno dei box per cavalli di proprietà di un familiare dell'esecutata. Il livello di finitura è da considerarsi al grezzo. Da quanto emerso durante il sopralluogo la stalla, esistente in epoca coeva al fabbricato rurale attiguo, è stata nel tempo migliorata con la nuova struttura della copertura in laterocemento e con le pilastature centrali. All'esterno della stalla, nell'area di terreno di proprietà, sono stati ricavati e recintati dei paddock per cavalli.



FOTO 2: STALLA



FOTO 3: PADDOCK

Il nuovo edificio in corso di costruzione è sito in posizione limitrofa a quella dei fabbricati più vetusti e risale agli anni 80. La costruzione non è stata completata ma la struttura, i tamponamenti e la copertura sono completate. Si costituisce di n. 2 piani fuori terra da destinarsi ad abitazione ed uno seminterrato da destinarsi

ai servizi di pertinenza ed a garage, per un totale di circa 770 mq. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cemento e copertura a padiglione con terrazze a tasca. Esternamente è rifinito con mattoncino facciavista, ha persiane in legno laccato bianco e mancano totalmente le opere di completamento delle aree di pertinenza esterne. Internamente il livello di completamento varia da piano a piano; il piano seminterrato è fermo agli intonaci, il piano primo ha alcune stanze pavimentate ed il piano secondo è totalmente al grezzo; le finestre non sono presenti a nessun piano e così pure come gli infissi interni. L'impianto elettrico e quello idrico e termico sanitario, sono da completare ai piani seminterrato e terra e completamente da fare al piano primo sottotetto.



FOTO 4: NUOVO EDIFICIO RURALE AL GREZZO



FOTO 5: NUOVO EDIFICIO RURALE AL GREZZO



FOTO 6: NUOVO EDIFICIO RURALE AL GREZZO



FOTO 7: NUOVO EDIFICIO RURALE – INTERNO PIANO SEMINTERRATO



FOTO 8: NUOVO EDIFICIO RURALE – INTERNO SCALA AL PIANO SEMINTERRATO



FOTO 9: NUOVO EDIFICIO RURALE – INTERNO PIANO TERRA



FOTO 10: NUOVO EDIFICIO RURALE – INTERNO PIANO PRIMO SOTTOTETTO

A seguito di alcuni atti vandalici perpetrati sull'edificio sono state sottratte all'edificio tutte le grondaie ed i pluviali in rame. La circostanza ha comportato la revisione del valore del bene precedentemente stimato,

sottraendo il valore di ricostruzione delle lattonerie. Il valore indicato nella presente perizia, quindi, tiene conto dei su detti danneggiamenti e della presenza di materiale abbandonato nei locali seminterrati.

Il lotto comprende anche il terreno circostante i fabbricati per un'estensione di circa 19.000 mq; parte di esso è adibito a paddock per cavalli e a cortei dei fabbricati, la superficie restante è prettamente agricola.

## CRITICITA' RILEVATE NELLA PRECEDENTE RELAZIONE

### Prima criticità

La particella **foglio 4 n° 55** – ente urbano – **30 mq** proprietà per 1.000/1.000 di Michelini Giuseppe MCH GPP 21D24 A760 F morto il 23.02.88, e nel NCEU particella **F 4 n° 55 cat. A/6 4 vani** intestata ancora a [REDACTED], **non è di proprietà della esecutata (e quindi non è stata mai pignorata)**, per errori in successione di [REDACTED], ed attualmente tale vetusto fabbricato è stato demolito dalla [REDACTED] per la costruzione del fabbricato principale, l'area di sedime della **particella 55 è area scoperta annessa al fabbricato rurale ed in parte fabbricato**.

### Seconda criticità

L'appezzamento di terra di forma triangolare di circa 420 mq (parte delle particelle pignorate n° 58 e n° 60 impiantato ad olivi e recintato da siepe di pitosfori, **seppur di proprietà della esecutata e pignorato**, è di fatto goduto da [REDACTED] per errori di picchettamento quando fu fatta la permuta di sole aree agricole con atto Ciuccarelli del **09.10.1987** reg.to a Fermo al n° 839 del 29.10.1987 e trascritto al n° 4418 del 21.10.87

### Terza criticità

Sulle particelle **60 e 58** è stato edificato un fabbricato al grezzo, mai denunciato al Catasto Terreni (tipo mappale) e mai denunciato al Catasto Fabbricati (planimetrie dei piani)

### Quarta criticità

La particella foglio 4 **n° 154 di 10 mq**, adiacente e contigua alla particella n° 55, **non è di proprietà della esecutata (e quindi non è stata mai pignorata)**, e si trova al centro del lotto n°1. E' di proprietà dei fratelli [REDACTED] che con trascrizione n° 4417 del 21.10.87 vendettero alla esecutata solo la particella foglio 4 **n° 155** di 77 mq (regolarmente pignorata) e nulla più, restando la particella **154 a loro carico**.

## ULTERIORI CRITICITA' RILEVATE

Dopo aver visionato i seguenti precedenti edilizi,

- STALLA concessione 01/1981 (mai rilasciata)
- NUOVO EDIFICIO RURALE concessione 05/1981 del 10/03/1981 (costruzione)  
concessione 05/1985 del 09/05/1985 (variante del tetto)

La concessione richiesta per la stalla n.01/1981, riguardante la demolizione della stessa e la riedificazione in altra area di sedime, non è stata rilasciata e non ha avuto alcun seguito.

Relativamente ai titoli abilitativi richiesti per l'edificazione del nuovo fabbricato colonico, è chiaramente ricostruibile dalla documentazione reperita che vi fosse la previsione di impiegare il volume derivante dalla demolizione della stalla per la realizzazione del nuovo volume abitativo ed il cambio di destinazione d'uso di

parte dell'edificio rurale esistente in accessorio, il tutto sfruttando 35.000 mq di terreno di proprietà, ai sensi della legge 10/1977.

Inoltre si rileva che:

- l'edificio realizzato è al grezzo e cioè manca di finiture interne e sistemazioni esterne, non è accatastato, risulta difforme in copertura da quanto autorizzato. Trattandosi di edificio rurale la sua edificazione è avvenuta in forza della L.10/77 quale residenza dell'agricoltore diretto a titolo principale.

A parere dello scrivente nelle operazioni di stima occorrerà tener conto del fatto che per il completamento dell'immobile l'aggiudicatario, qualora egli non esercitasse attività agricola a titolo principale, si troverebbe davanti alla perdita di ruralità del bene stesso e quindi alla corresponsione degli oneri concessori per il completamento (in quanto non pagati in fase di rilascio della concessione).

- La stalla dovrebbe essere demolita per dare seguito alle condizioni di edificazione del nuovo edificio rurale.

## **SANABILITA' DELLE CRITICITA'**

In riferimento alle quattro criticità evidenziate nella relazione già agli atti [REDACTED] è possibile asserire che non siano ostative alla vendita. Le soluzioni proposte dal collega per la prima, la seconda e la quarta criticità sembrano particolarmente macchinose e soprattutto si realizzano attraverso una serie di atti fra privati strettamente legati alle volontà personali di soggetti estranei al procedimento. Gli eventuali diritti gravanti sui beni oggetto di pignoramento o maturati nel tempo sui quelli non pignorati saranno fatti salvi in caso di aggiudicazione. Tenuto conto della storia del possesso dei beni, l'esecutata ha maturato il diritto all'usucapione della part 55 al foglio 4 di 30 mq (rudere demolito), particella giustamente non pignorata, e l'aggiudicatario a sua discrezione potrà avvalersene. Per quanto attiene l'area verde di circa 420 mq (parte della part.58 e 60) di proprietà dell'esecutata e goduta da altri sarà eventuale facoltà degli aventi diritto fare eventuali azioni. Detto questo l'onere di regolarizzazione è potenzialmente quello del procedimento di usucapione per la particella goduta, pari ad euro 3.000,00.

Per quanto attiene le difformità urbanistico-edilizie, analizzata la tipologia degli abusi in virtù delle possibilità edificatorie in essere, il sottoscritto ritiene che sia possibile operare una regolarizzazione nei seguenti termini:

1. Demolizione volume perequato dell'attuale stalla;
2. Presentazione di un Permesso di Costruire volto a Sanare l'abuso in copertura, previa corresponsione di sanzione amministrativa. Sarà inoltre necessario provvedere al pagamento degli oneri concessori dovuti alla perdita del requisito di ruralità dell'immobile.
3. Accatastamento al catasto terreni ed al catasto fabbricati del nuovo edificio in corso di costruzione e dell'edificio rurale esistente;

Le spese connesse a tali operazioni vengono così stimate:

1. Demolizione stalla esistente e conferimento in discarica del materiale: 15.000 euro

2. Gli oneri di urbanizzazione sono stimati sulla base delle tariffe approvate dal Comune di Belmonte e così commisurate:

Oneri di urbanizzazione primaria	9.363 euro/mc
Oneri di urbanizzazione secondaria	6.329 euro/mc
Costo di costruzione	10% sul costo di costruzione
Costo di condono e sanzioni	2.000 euro

Per un volume fuori terra di circa 1.000 mc ed una superficie totale di 769 mq (compreso interrato)

Totale oneri stimati comprese sanzioni 33.000 euro

Spese tecniche 5.000 euro

3. Rilievi e Pratiche catastali compresi diritti 4.000 euro

Il totale delle spese volte alla regolarizzazione di tutte le criticità rilevate è stimata in **euro 60.000**.

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### Scelta del criterio di stima per la valutazione del più probabile valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima sono collocati in una zona agricola attigua ad una lottizzazione artigianale sita nel comune di Belmonte. L'analisi del mercato immobiliare nella zona presenta di per se una difficoltà connessa alla scarsità di dati derivanti dalla nota contrazione del mercato immobiliare nell'ultimo decennio, specie nei territori più marginali.

Avendo a disposizione una perizia già redatta dal collega precedentemente incaricato e ritenendo i valori di stima ivi proposti come in linea con i dati reperiti, il sottoscritto ritiene di applicare tali valori operando le decurtazioni di cui al paragrafo precedente. Nella stima si omette di attribuire un valore di mercato alla stalla in quanto oggetto di smantellamento per le motivazioni sopra riportate. Per gli stessi motivi il vecchio fabbricato rurale sarà stimato nell'ottica della trasformazione in accessorio agricolo. Si provvede inoltre ad attribuire un valore al terreno agricolo residuo, in quanto non avendo più alcun vincolo di pertinenzialità con fabbricati rurali è quindi dotato di un suo valore autonomo come terreno agricolo o come aree di pertinenza degli immobili stimati.

- Vecchio fabbricato rurale:

(96+130) mq x 250 euro/mq = 56.500 euro

- Fabbricato al grezzo:

garage 265 mq x 400 euro/mq

piano terra e primo (252x2)mq x 800 euro/mq

sommano a lavori completati 509.200,00 euro

a detrarre il 50% del valore per le opere di completamento non effettuate

509.200,00 euro x 0.50 = 254.600,00 euro

- Terreno agricolo

(19.100 – 265 – 130) mq x 2,50 euro/mq = 18.705 mq x 2,00 euro/mq = 37.410 euro

Le decurtazioni da applicare per la regolarizzazione della situazione urbanistico edilizia e catastale, precedentemente stimate, sono pari a euro 60.000,00 e, essendo a carico dell'aggiudicatario, vengono decurtate dal valore di mercato per la formazione del prezzo da staggire per il presente lotto.

Si applicano inoltre le decurtazioni derivanti dalla stima dei danni rilevati presso l'edificio in costruzione di cui al CME allegato, per un importo di euro 10.245,23.

Il prezzo da staggire è commisurato pertanto in euro 254.600 + euro 56.500 + euro 37.410 – euro 60.000 – 10.245,23 = euro 277.664,77.

In cifra tonda si considera

**Euro 278.000 (diconsi euro duecentosettantottomila/00)**

### **Congedo esperto**

Il sottoscritto perito estimatore, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutta la documentazione richiesta, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato si compone di n. 12 pagine, oltre tutti gli allegati.

Fermo li 01/12/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Benedetta Marcozzi

# Prospetto per il Manifesto d'Asta

---

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Espropriazione Immobiliare RG n. 173 /1997

Promossa da  
**XXX**

#### con riunione della E.I. RG n° 203 / 1997

Promossa da  
**XXXX**

#### con riunione della E.I. RG n° 59 / 1999

Promossa da  
**XXXXX**

Contro  
**XXXXX**

#### Creditori intervenuti :

**XXXXX**

#### Oggetto:

stima del compendio immobiliare **pignorato** di proprietà dell'esecutata **XXXX**  
integrazione perizia Ing. Achille Alberico in atti.

#### lotto n°1

Appezamento di terreno in Belmonte Piceno, accorpato, con sovrastante vecchio fabbricato rurale (costruito ante 1967), stalla uso ricovero cavalli e nuovo fabbricato al grezzo.

#### DATI CATASTALI

#### N° ubicazione catasto foglio particella mq proprietà note

N°	UBICAZIONE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	mq	PROPRIETA'	NOTE
1	Belmonte Piceno	terreni	4	50	1.040	1/1	
2	Belmonte Piceno	terreni	4	51	4.800	1/1	
3	Belmonte Piceno	terreni	4	52	5.040	1/1	

4	Belmonte Piceno	terreni	4	53	1.040	1/1	Fabbricato rurale e stalla
5	Belmonte Piceno	terreni	4	54	160	1/1	
6	Belmonte Piceno	terreni	4	57	260	1/1	
7	Belmonte Piceno	terreni	4	58	3.370	1/1	Fabbricato rurale al grezzo porz.
8	Belmonte Piceno	terreni	4	147	2.430	1/1	
9	Belmonte Piceno	terreni	4	60	890	1/1	Fabbricato rurale al grezzo porz.
10	Belmonte Piceno	terreni	4	155	77	1/1	
<b>Superficie Totale mq</b>					<b>19.107</b>		

*Confini*

Michelini, strada di lottizzazione, Maurizi, Tiburzi, fiume Tenna, salvi altri

Saranno a **carico dell'aggiudicatario gli oneri per la regolarizzazione catastale ed urbanistica** e per l'eliminazione delle criticità.

*Possesso dell'immobile*

Libero.

*Prezzo da staggire*

**Euro 278.000 (diconsi euro duecentosettantottomila/00)**

# TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.173/1997

DEBITORE:

SIG.RA

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORI INTERVENUTI:

## [PERIZIA C.T.U.]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - STIMA DEI BENI PIGNORATI  
REVISIONE 02 DEL 03/03/2025

ESPERTO INCARICATO: DOTT. ING. [REDACTED]  
[REDACTED]

## PREMESSA

Nel verbale di udienza del 24 ottobre 2017, in riferimento all'esecuzione immobiliare RG 173/1997, il Giudice per le Esecuzioni del Tribunale di Fermo, Dott. [REDACTED], dava seguito alla richiesta dei procuratori delle parti di nominare un nuovo c.t.u. per il completamento delle operazioni peritali, nominando a tal fine la sottoscritta Ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED] n. [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Fermo, la quale veniva invitata a presentarsi presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di per l'affidamento della Perizia di Stima relativa alla Esecuzione Immobiliare n.173/1997 R.G.Es. promossa da [REDACTED]. Il giorno 8 novembre 2017, in Fermo e nel Tribunale, avanti al Cancelliere è avvenuto il relativo giuramento e accettazione della nomina.

Il procedimento vede quali creditori procedenti la [REDACTED] (per riunione della E.I. n.203/97), [REDACTED] (per riunione della E.I. n.59/99), e quali intervenuti il Sig. [REDACTED] + altri.

In data 14/05/2018 il sottoscritto CTU redigeva l'elaborato peritale depositato agli atti e concludeva il processo estimativo.

Durante le attività del delegato alla vendita, veniva rilevato che uno dei beni pignorati era stato oggetto di atti vandalici per i quali il GE ha richiesto al sottoscritto la commisurazione dei danni ed il conseguente aggiornamento del valore del compendio immobiliare, previo sopralluogo che venne effettuato in data 01/12/2023.

A seguito di mancato assolvimento all'obbligo di ripristino della continuità delle trascrizioni disposto dal giudice all'udienza del 01.10.2024, con provvedimento del 13.02.2025 il G.E. Milena Palmisano disponeva la chiusura anticipata del procedimento esecutivo limitatamente ad alcuni beni.

Per tale ragione manda al sottoscritto CTU per l'aggiornamento del valore di stima del lotto n.1 con esclusione dei beni identificati al NCT di Belmonte Piceno al fg.4 part. 155 ed al fg.4 part. 60.

## DATI IMMOBILE

### Lotto n° 1

Appezamento di terreno in Belmonte Piceno, accorpato, con sovrastante vecchio fabbricato rurale (costruito ante 1967) e stalla uso ricovero cavalli composto dalle seguenti particelle:

### N° ubicazione catasto foglio particella mq proprietà note

N°	UBICAZIONE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	mq	PROPRIETA'	NOTE
1	Belmonte Piceno	terreni	4	50	1.040	1/1	
2	Belmonte Piceno	terreni	4	51	4.800	1/1	
3	Belmonte Piceno	terreni	4	52	5.040	1/1	
4	Belmonte Piceno	terreni	4	53	1.040	1/1	Fabbricato rurale e stalla
5	Belmonte Piceno	terreni	4	54	160	1/1	

6	Belmonte Piceno	terreni	4	57	260	1/1	
7	Belmonte Piceno	terreni	4	58	3.370	1/1	
8	Belmonte Piceno	terreni	4	147	2.430	1/1	
<b>Superficie Totale mq</b>					<b>17.840</b>		

**Confini:** [REDACTED], salvi altri, **Possesso:** Libero

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto 1 oggetto di stima è sostanzialmente costituito da un appezzamento di terreno di 17.840 mq ove insistono n.2 edifici ad uso rurale, ossia una stalla, un edificio adibito ad abitazione della proprietaria ed a deposito.

L'edificio rurale esistente è un fabbricato su due piani fuori terra risalente circa agli anni 50. Il piano terra è adibito a deposito, il piano primo è goduto dalla proprietaria che vi abita. Il livello delle finiture è quello dell'epoca di costruzione, così come gli impianti. I locali adibiti a deposito sono privi di finiture. Esternamente vi è una piccola corte recintata. Seppur mantenuto nel tempo l'immobile può considerarsi vetusto.



**FOTO 1: EDIFICIO RURALE ESISTENTE**

La stalla è un manufatto in blocchi portanti perimetrali, pilastri centrali in c.a. e solaio laterocementizio di copertura, ha dimensioni in pianta rilevate dal sottoscritto di 25 m x 7 m, per una consistenza complessiva di 571 mq. Ospita al suo interno dei box per cavalli di proprietà di un familiare dell'esecutata. Il livello di finitura è da considerarsi al grezzo. Da quanto emerso durante il sopralluogo la stalla, esistente in epoca coeva al

fabbricato rurale attiguo, è stata nel tempo migliorata con la nuova struttura della copertura in laterocemento e con le pilastrature centrali. All'esterno della stalla, nell'area di terreno di proprietà, sono stati ricavati e recintati dei paddock per cavalli.



FOTO 2: STALLA



FOTO 3: PADDOCK

## CRITICITA' RILEVATE NELLA PRECEDENTE RELAZIONE

### Prima criticità

La particella foglio 4 n° 55 – ente urbano – 30 mq proprietà per 1.000/1.000 di [REDACTED] [REDACTED] morto il 23.02.88, e nel NCEU particella F 4 n° 55 cat. A/6 4 vani intestata ancora a [REDACTED] [REDACTED], padre di [REDACTED], **non è di proprietà della esecutata (e quindi non è stata mai pignorata)**, per errori in successione di [REDACTED], ed attualmente tale vetusto fabbricato è stato demolito dalla [REDACTED] per la costruzione del fabbricato principale, l'area di sedime della **particella 55 è area scoperta annessa al fabbricato rurale ed in parte fabbricato.**

### Seconda criticità

L'apezzamento di terra di forma triangolare di circa 420 mq (parte delle particelle pignorate n° 58 e n° 60 impiantato ad olivi e recintato da siepe di pitosfori, **seppur di proprietà della esecutata e pignorato**, è di fatto goduto da [REDACTED] per errori di picchettamento quando fu fatta la permuta di solo aree agricole con atto Ciuccarelli del **09.10.1987** reg.to a Fermo al n° 839 del 29.10.1987 e trascritto al n° 4418 del 21.10.87

### Terza criticità

La particella foglio 4 n° 154 di 10 mq, adiacente e contigua alla particella n° 55, **non è di proprietà della esecutata (e quindi non è stata mai pignorata)**, e si trova al centro del lotto n°1. E' di proprietà dei fratelli Tiburzi che con trascrizione n° 4417 del 21.10.87 vendettero alla esecutata solo la particella foglio 4 n° 155 di 77 mq (regolarmente pignorata) e nulla più, restando la particella **154 a loro carico.**

## ULTERIORI CRITICITA' RILEVATE

Sono stati visionati i seguenti precedenti edilizi,

- STALLA concessione 01/1981 (mai rilasciata)
- NUOVO EDIFICIO RURALE concessione 05/1981 del 10/03/1981 (costruzione)  
concessione 05/1985 del 09/05/1985 (variante del tetto)

La concessione richiesta per la stalla n.01/1981, riguardante la demolizione della stessa e la riedificazione in altra area di sedime, non è stata rilasciata e non ha avuto alcun seguito. Il volume oggetto di demolizione, è stato computato nel calcolo del volume di un nuovo fabbricato attiguo (al grezzo ed escluso dalla presente procedura) e pertanto è necessario dare seguito alla demolizione. Alla commisurazione del volume del nuovo fabbricato rurale ha contribuito anche il cambio di destinazione d'uso della casa colonica esistente, oggetto di stima.

## SANABILITA' DELLE CRITICITA'

In riferimento alle tre criticità evidenziate nella relazione già agli atti dall'Ing. [REDACTED] è possibile asserire che non siano ostative alla vendita. Le soluzioni proposte dal collega per la prima, la seconda e la terza criticità sembrano particolarmente macchinose e soprattutto si realizzano attraverso una serie di atti fra privati strettamente legati alle volontà personali di soggetti estranei al procedimento. Gli eventuali diritti gravanti sui beni oggetto di pignoramento o maturati nel tempo sui quelli non pignorati saranno fatti salvi in

caso di aggiudicazione. Tenuto conto della storia del possesso dei beni, l'esecutata ha maturato il diritto all'usucapione della part 55 al foglio 4 di 30 mq (rudere demolito), particella giustamente non pignorata, e l'aggiudicatario a sua discrezione potrà avvalersene. Per quanto attiene l'area verde di circa 420 mq (di cui una porzione facente parte della part.58) di proprietà dell'esecutata e goduta da altri sarà eventuale facoltà degli aventi diritto fare eventuali azioni. Detto questo l'onere di regolarizzazione è potenzialmente quello del procedimento di usucapione per la particella goduta, pari ad euro 3.000,00.

Per quanto attiene le difformità urbanistico-edilizie, analizzata la tipologia degli abusi in virtù delle possibilità edificatorie in essere, il sottoscritto ritiene che sia possibile operare una regolarizzazione nei seguenti termini:

1. Demolizione volume perequato dell'attuale stalla;

Le spese connesse a tali operazioni vengono così stimate:

1. Demolizione stalla esistente e conferimento in discarica del materiale: 15.000 euro

## **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

### **Scelta del criterio di stima per la valutazione del più probabile valore di mercato**

Gli immobili oggetto di stima sono collocati in una zona agricola attigua ad una lottizzazione artigianale sita nel comune di Belmonte. L'analisi del mercato immobiliare nella zona presenta di per sé una difficoltà connessa alla scarsità di dati derivanti dalla nota contrazione del mercato immobiliare nell'ultimo decennio, specie nei territori più marginali.

Avendo a disposizione una perizia già redatta dal collega precedentemente incaricato e ritenendo i valori di stima ivi proposti come in linea con i dati reperiti, il sottoscritto ritiene di applicare tali valori operando le decurtazioni di cui al paragrafo precedente. Nella stima si omette di attribuire un valore di mercato alla stalla in quanto oggetto di smantellamento per le motivazioni sopra riportate. Per gli stessi motivi il vecchio fabbricato rurale sarà stimato nell'ottica della trasformazione in accessorio agricolo. Si provvede inoltre ad attribuire un valore al terreno agricolo residuo, in quanto non avendo più alcun vincolo di pertinenzialità con fabbricati rurali è quindi dotato di un suo valore autonomo come terreno agricolo o come aree di pertinenza degli immobili stimati.

- Vecchio fabbricato rurale:

$$(96+130) \text{ mq} \times 250 \text{ euro/mq} = \underline{56.500} \text{ euro}$$

- Terreno agricolo

$$(17.840 - 130) \text{ mq} \times 2,00 \text{ euro/mq} = 17.710 \text{ mq} \times 2,00 \text{ euro/mq} = \underline{35.420} \text{ euro}$$

Le decurtazioni da applicare per la regolarizzazione della situazione urbanistico edilizia e catastale, precedentemente stimate, sono pari a euro 15.000 e, essendo a carico dell'aggiudicatario, vengono decurtate dal valore di mercato per la formazione del prezzo da staggire per il presente lotto.

Il prezzo da staggire è commisurato pertanto in euro  $56.500 + \text{euro } 35.420 - 15.000 = \text{euro } 76.920$ .

Arrotondando possiamo considerare

**Euro 76.900 (diconsi euro settantaseimilanovecento/00)**

### **Congedo esperto**

Il sottoscritto perito estimatore, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutta la documentazione richiesta, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato si compone di n. 7 pagine, oltre tutti gli allegati.

Fermo li 03/03/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. [REDACTED]

# Prospetto per il Manifesto d'Asta

---

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Espropriazione Immobiliare RG n. 173 /1997

*Promossa da*

[REDACTED]  
avv. [REDACTED]

**con riunione della E.I. RG n° 203 / 1997**

*Promossa da*

[REDACTED]

**con riunione della E.I. RG n° 59 / 1999**

*Promossa da*

[REDACTED]

*Contro*

[REDACTED]  
Nata a [REDACTED] (FM) il [REDACTED] ed ivi residente in via [REDACTED]  
c.f. [REDACTED]  
Avv. [REDACTED]

**Creditori intervenuti :**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Oggetto:**

stima del compendio immobiliare **pignorato** di proprietà dell'esecutata [REDACTED]  
integrazione perizia Ing. [REDACTED] in atti.

**lotto n°1**

Appezamento di terreno in Belmonte Piceno, accorpato, con sovrastante vecchio fabbricato rurale (costruito ante 1967) e stalla uso ricovero cavalli.

**DATI CATASTALI****N° ubicazione catasto foglio particella mq proprietà note**

N°	UBICAZIONE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	mq	PROPRIETA'	NOTE
1	Belmonte Piceno	terreni	4	50	1.040	1/1	
2	Belmonte Piceno	terreni	4	51	4.800	1/1	
3	Belmonte Piceno	terreni	4	52	5.040	1/1	
4	Belmonte Piceno	terreni	4	53	1.040	1/1	Fabbricato rurale e stalla
5	Belmonte Piceno	terreni	4	54	160	1/1	
6	Belmonte Piceno	terreni	4	57	260	1/1	
7	Belmonte Piceno	terreni	4	58	3.370	1/1	
8	Belmonte Piceno	terreni	4	147	2.430	1/1	
<b>Superficie Totale mq</b>					<b>17.840</b>		

**Confini**

[REDACTED]

Saranno a **carico dell'aggiudicatario** gli oneri per la regolarizzazione catastale ed urbanistica e per l'eliminazione delle criticità.

**Possesso dell'immobile**

Libero.

**Prezzo da staggire**

**Euro 76.900 (diconsi euro settantaseimilanovecento/00)**