

**ILL. MO SIG. GIUDICE  
DOTT.SSA LUCIA ROCCHI  
DEL TRIBUNALE DI FERMO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELATIVA ALLA CAUSA CIVILE  
N. 1269 / 2022  
PROMOSSA DA  
GUBER BANCA  
CONTRO**



Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Fermo, **Dott.ssa LUCIA ROCCHI**, il sottoscritto **Geom. Gianluca Marcotulli**, in qualità di libero professionista, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Fermo al n. 679, ad evasione dell'incarico conferitogli, di C.T.U. nella Causa Civile per avere risposta ai seguenti quesiti nel ricorso RG N. 1269/2022, ritenendo esaurienti le indagini eseguite ne espone le risultanze come da quesiti sottoposti.

- *“descriva il CTU, il bene immobile in proprietà tra le parti in causa ed indicato in citazione “ ;*

- *“ne accerti la regolarità urbanistica ai sensi della legge L. n. 47 / 85 e per gli effetti degli artt. 17, 40, 41 legge ct. E della normativa urbanistica vigente, acquisendo presso i competenti uffici pubblici la documentazione necessaria o comunque indicandone gli estremi “ ;*

- *“ne accerti presso la competente conservatoria R.R.I.I. ( acquisendo dei titolo o comunque indicandone gli estremi ) : a) il titolo di provenienza del bene in favore delle parti in causa; b) le iscrizioni e trascrizioni comunque nel ventennio precedente tale ultima data; c) la continuità delle trascrizioni con riguardo a tutti i comproprietari del bene in divisione” ;*

- *“Stimi il valore attuale del bene in divisione” ;*
- *“Accerti se lo stesso sia o meno comodamente divisibile ai sensi degli art. 720 – 722 c.c.”;*
- *“In caso di comoda divisibilità predisponga un progetto di divisione con formazione delle porzioni di valore corrispondente alle quote in proprietà delle parti, tenendo conto dei conguagli in denaro eventualmente necessari” ;*

## **1. PREMESSA**

All'Udienza del 12/01/2023 svolta con modalità della trattazione scritta ai sensi dell'art. 221 comma 4 DL 34 / 2020, che permette di sostituire le udienze civili che non richiedano la presenza di soggetti diversi dai difensori delle parti con il deposito telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni;

Dato atto che in riscontro al proprio decreto del 10/11/2022 gli avvocati delle parti costituite hanno aderito alla richiesta di trattazione scritta depositando nel fascicolo telematico entro il prescritto termine note da intendersi ivi integralmente trascritte;

Con nomina del 31.01.2023 viene nominato in sostituzione di altro CTU il sottoscritto Geometra Gianluca Marcotulli e gli vengono sottoposti i quesiti sopra illustrati dal Giudice.

## **2. DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Nell'insieme dei fascicoli di giudizio, il sottoscritto ha esaminato con attenzione la seguente documentazione:

- ricorso attore, con allegati atti.
- memoria di costituzione convenuto.

## **3. SOPRALLUOGHI E RILIEVI FOTOGRAFICI**

In occasione del primo sopralluogo che si è potuto eseguire non prima del del giorno 15 giugno 2023, a causa del fondo non accessibile, il sottoscritto procedeva ad ispezioni particolareggiate, con esecuzione di documentazione

fotografica significativa, di tutto quanto relativo allo specifico incarico conferitogli anche con l'ausilio del Custode.

**PRIMO QUESITO :** *“descriva il CTU, il bene immobile in comproprietà tra le parti in causa ed indicato in citazione;*

#### **4. STATO DEI LUOGHI E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene oggetto di CTU è sito in Porto Sant'Elpidio strada Provinciale 108 Corvese, 25 /27 zona ZTT1 ( VEDASI CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ). Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'immobile, oggetto di CTU è formato da un fabbricato Turistico – Alberghiero sito in zona a medio sviluppo edilizio urbano e di collegamento tra il Comune di Porto Sant'Elpidio ed il Comune di Sant'Elpidio A Mare. Le finiture esterne ed interne sono mediocri, in totale stato di abbandono e necessita di una manutenzione straordinaria in generale sia alle murature, tetto, sistemazioni esterne, impianti in genere, infissi, alle finiture esterne ed interne. Il piano seminterrato è accessibile da una scala interna al piano terra, mentre il piano primo è accessibile da una scala esterna al fabbricato di collegamento con la corte comune identificata al sub I B.C.N.C. come da elaborato planimetrica protocollo n. 00016914 del 15.10.2002 allegato alla presente relazione.

Per quanto non espressamente illustrato si rinvia alla esaustiva documentazione fotografica allegata alla presente CTU ed ai vari allegati catastali, visure catastali, visure ipotecarie presso la conservatoria di Fermo.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- SUB 1 Piano T Bene Comune Non Censibile ( Corte del Fabbricato Foglio 12 Part. 20 ) ;
- SUB 2 NEGOZIO Strada Provinciale 108 Corvese n. 27 Piano S1 – T Foglio 12 Particella 20 Categoria C/1 Classe 1 Consistenza 373 , Superficie Catastale 633, Rendita 11.211,56 :

- SUB 3 APPARTAMENTO Strada Provinciale 108 Corvese n. 27 Piano 1 Foglio 12 Particella 20 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8 VANI , Superficie Catastale 177, Rendita 578,43 :

- TERRENO Foglio 12 Particella 19 Qualità Semin Arbor , Classe 03 Superficie 1290, Reddito Dominicale € 5,66 , Agrario € 7,33 ;

- TERRENO Foglio 12 Particella 92 Qualità Seminativo , Classe 04 Superficie 1710, Reddito Dominicale € 6,62 , Agrario € 8,83 ;

- TERRENO Foglio 12 Particella 192 Qualità Vigneto , Classe 02 Superficie 200, Reddito Dominicale € 1,50 , Agrario € 1,08 ;

- TERRENO Foglio 12 Particella 193 Qualità Semin Arbor , Classe 04 Superficie 1750, Reddito Dominicale € 6,78 , Agrario € 9,04 ;

#### INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. [REDACTED]

PROPRIETA' 5/6

2. [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' 1/6

**SECONDO QUESITO :** *ne accerti la regolarità urbanistica ai sensi della legge L. n. 47/85 e per gli effetti degli artt. 17, 40, 41 legge ct. E della normativa urbanistica vigente, acquisendo presso i competenti uffici pubblici la documentazione necessaria o comunque indicandone gli estremi;*

Il sottoscritto CTU avendo svolto accertamenti presso ufficio Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio ed estraendo anche copie dei titoli edilizi dichiara che il bene oggetto di valutazione è stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione N. 3349, intestata a [REDACTED] [REDACTED] e Patrignaini [REDACTED] per lavori [REDACTED] ampliamento e trasformazione di una casa ortiva, rilasciata il 28.07.1973 con il N. 3349 di protocollo

- Licenza di Costruzione N. 3400, intestata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per lavori [REDACTED] Modificare una casa ortiva, rilasciata il 06.11.1973 con il N. 3400 di Protocollo
- Licenza di Costruzione N. 3445, intestata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per lavori [REDACTED] Modificare un edificio in costruzione , rilasciata il 01.02.1974 con il n. 3445 di protocollo ;
- Autorizzazione di Abitabilità N. 06.09.1974, intestata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] rilasciata il 06.09.1974 [REDACTED]
- Concessione Edilizia N. 485 intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per lavori di Costruire un recinto, rilasciata il 14.09.1978 con il n. 345 di protocollo ;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1680, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di ampliamento piano terra ad uso ristorante , cambio destinazione piano S1 da locale di sgombero a sala ristorante, modifiche ai prospetti, modifiche interne, realizzazione scala esterna, modifica altezza esterna, rilasciata il 02.09.2002 con il N. 1680 di protocollo ;
- Richiesta di Concessione Edilizia N. 8628/03 intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a Porto Sant'Elpidio (FM) per lavori di AMPLIAMENTO EDIFICIO , presentata il 09.04.2003 con il N. 8628 di protocollo, non ancora rilasciata ; Approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in seduta del 02.05.2003 con voto 168.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente

In merito ai sopralluoghi svolti, alla documentazione visionata presso il comune di Porto Sant'Elpidio e alle copie reperite, alla documentazione catastale reperita presso ufficio Catastale di Ascoli Piceno il sottoscritto CTU, eseguite dei rilievi fotografici ed alcuna misurazioni illustra che vi sono delle difformità prospettiche, ai divisori interni, alle misure ed alle altezze per le

quali si possono sanare facendo richiesta di SCIA in sanatoria e aggiornamenti alle planimetrie catastali

Costi stimati per la complessiva attività :

**euro 12.000,00 ( euro dodicimila/00)**

**TERZO QUESITO** *“ne accerti presso la competente conservatoria R.R.I.I. ( acquisendo dei titolo o comunque indicandone gli estremi ) : a) il titolo di provenienza del bene in favore delle parti in causa; b) le iscrizioni e trascrizioni comunque nel ventennio precedente tale ultima data; c) la continuità delle trascrizioni con riguardo a tutti i comproprietari del bene in divisione” ;*

Storia ipotecaria e catastale degli immobili oggetto di divisione identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 12 particella 20 subalterni 2 e 3 ed al Catasto terreni del medesimo Comune al foglio 12 particelle 19,92,192,193 (aggiornamento ipotecario e catastale all'11/03/2024):

**1) cessione diritti reali a titolo oneroso trascritta il 24/03/1978 al n. 1270 r.p.** (Notaio Carrioli del 20/03/1978 rep. 194558/10449)

██████████ vendette a ██████████ ██████████ (Sant'Elpidio a Mare 6/1/43), ██████████, che accettarono ed acquistarono in parti uguali diritti e ragioni pari ad 1/2 del seguente immobile: appezzamento di terreno in Porto Sant'Elpidio, distinto al foglio 12 particelle 19,20,92,189,192,193,194 della superficie di ha 0.87.30 con sovrastante casa di civile abitazione, non censita, denunciata al NCEU con schede reg.te all'UTE di Ascoli Piceno in data 20/10/1976 ai n. 2003-2004: detta casa di compone di un piano seminterrato di vani uno, di un piano terra di vani due, per complessivi mq 200 e di un appartamento al piano primo di vani sei più accessori. Al titolo cui si fa riferimento è intervenuta la sig.ra ██████████ a

Paola la quale, a' sensi art. 184 c.c. prestò il necessario consenso alla cessione sopra descritta dal marito [REDACTED]

**2) compravendita trascritta il 15/09/1992 al n. 4289 di r.p.** (scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Pantaleo del 14/9/1992 rep. 375) [REDACTED] [REDACTED] (Sant'Elpidio a Mare 14/06/1948) per diritti di 11/18 piena proprietà, [REDACTED] Francesco (Sant'Elpidio a Mare 15/10/22) per diritti di 2/18 piena proprietà, [REDACTED] (Sant'Elpidio a Mare 17/8/25) per diritti di 2/18 piena proprietà vendono a [REDACTED] [REDACTED] (Trani 7/9/67- bene personale) diritti di 15/18 piena proprietà del seguente immobile sito in Porto Sant'Elpidio descritto al CT fg. 12 particelle 19,20,92,189,192,193,194 e al CF schede 2003, 2004 entrambe del 20/10/1976.

**3) compravendita trascritta il 29/01/2003 al n. 579 r.p.** (Notaio Marconi li 20/01/2003 rep. 92957) [REDACTED] separazione dei beni) vendette alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Snc ■ Porto Sant'Elpidio ■ [REDACTED] diritti pari a 5/6 della proprietà del seguente immobile sito in Porto Sant'Elpidio descritto al CT foglio 12 particelle 19,92,192,193, al CF foglio 12 particella 20 subalterni 2,3.

Gravami indicati nel titolo: pignoramento trascritto in data 3/7/89 al n. 2793 r.p. per il quale è stata ordinata la cancellazione con ordinanza del Tribunale di Fermo in data 12/12/2002 cron N. 1335/02, e che la venditrice si impegna a cancellare a proprie cure e spese entro e non oltre 50 gioni dalla stipulata dell'atto.

SI PRECISA che il pignoramento tr 2793/89 [REDACTED] trascritto [REDACTED] [REDACTED] dal meccanizzato [REDACTED] [REDACTED] a margine [REDACTED] detta formalità non risultano annotamenti e la stessa non risulta rinnovata.

**4) ipoteca volontaria iscritta il 29/01/2003 al n. 117 di r.p.** derivante da concessione a garanzia di finanziamento => **RINNOVATA** con la n. 1387 del 30/12/2022

**5) mutamento di denominazione o ragione sociale trascritto il 23/04/2005 al n. 2066 di r.p.** (scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Farina li 05/4/2005 rep. 87834)

da: [REDACTED] - Porto Sant'Elpidio - [REDACTED]

a: [REDACTED] - Porto Sant'Elpidio - [REDACTED]

Immobili: diritti di 5/6 di proprietà in Porto Sant'Elpidio CT foglio 12 particelle 19,92,192,193; CF foglio 12 particella 20 subalterni 2,3  
la suddetta formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di causa.

**6) ipoteca giudiziale iscritta l'08/10/2005 al n. 2130 di r.p.** derivante da decreto ingiuntivo (Giudice Tribunale di Macerata li 06/10/2005 rep. 866/2005)

Favore: Banca delle Marche spa – quota 5/6 proprietà

[REDACTED] - Porto Sant'Elpidio - [REDACTED] - quota 5/6 proprietà

Importo totale € 190.000,00 – credito capitale € 139.569,46

Immobili: Porto Sant'Elpidio CT foglio 12 particelle 19,92,192,193; CF foglio 12 particella 20 subalterni 2,3

La suddetta formalità risulta iscritta anche su altri beni della società [REDACTED] e anche [REDACTED] altri soggetti su beni di loro proprietà; inoltre risulta annotata da:

- annotamento n. 491 del 24/4/2013 restrizione dei beni => viene liberato immobile non oggetto di vendita descritto al foglio 24 particella 1004 subalterno 2





Immobili: Porto Sant'Elpidio: CF foglio 12 particella 20 subalterni 2,3;  
CT foglio 12 particelle 19,92,192,193 + altro immobile non oggetto di  
causa

=> formalità annotata in data 14/08/2015 con il n. 685 di r.p.  
**Restrizione beni** => viene liberato immobile non oggetto di vendita  
foglio 19 particella 126 subalterno 11

Agli atti della causa civile risulta il deposito di un provvedimento  
mediante il quale il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato l'estinzione  
parziale della procedura esecutiva 74/2012 limitatamente agli  
immobili:

*"- diritti di comproprietà per la quota di un sesto (1/6) di proprietà di  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] su area con sovrastante fabbricato in Porto  
Sant'Elpidio, strada provinciale Corvese, distinta in NCT al foglio 12  
particella 20 e in N.C.E.U. al foglio 12, particelle 20 sub 2 e 20 sub 3;*

*- diritti di comproprietà per la quota di un sesto (1/6) su appezzamento  
di terra in Porto Sant'Elpidio, Strada Provinciale Corvese, distinto in  
N.C.T. al foglio 12 particelle 19,92,192,193;*

*ORDINA Al Sigr. Conservatore dei RR.II. Di Fermo di provvedere  
limitatamente ai descritti immobili, con esonero da ogni responsabilità,  
alla cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguito da  
[REDACTED] nei confronti [REDACTED] [REDACTED] Sebastaini  
[REDACTED] [REDACTED] notificato il 24.2.2012 ed eseguito con formalità del  
27.3.2012 al numero R.G. 2219 – R.P. 1474."*

**11) domanda giudiziale – divisione giudiziale trascritta il  
05/09/2022 al n. 5797 di r.p.** (Tribunale di Fermo li 19/07/2022 rep.  
2630) => ha attivato la causa civile RG 1269/2022

Favore e contro:



Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di fabbricato simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di compravendita del fabbricato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente misurazioni, si ritiene che:

#### STIMA SINTETICA:

Premesso che i valori immobiliari residenziali e commerciali come da comparabili dinamici allegati sono venuti ad aumentare dal 2020 ad oggi a causa Post Pandemia, Bonus Edilizi e aumento del prezzo dell'energia e quindi dei materiali da costruzione, che hanno aumentato i valori degli immobili residenziali e non, possiamo dire che il valore medio di fabbricati simili in zona ammonta ad euro / mq.catastale equivalente € 1.300,00 per la parte residenziale e € 1.750 per la parte commerciale , euro 7,00 per i terreni agricoli ( vedasi allegati comparabili )

M.q. catastali sub 2 PS1 – T come da visura catastale allegata mq 633

M.q. catastali sub 3 piano 1 come da visura catastale allegata mq 177

M.q. catastali Terreno part. 19, 92, 192, 193 , PT come da visura catastale allegata mq 4.950

**Valore Negozio sub 2 allo stato attuale** descritta al NCEU di Ascoli Piceno:

– Comune Porto Sant’Elpidio Foglio 12 particella 20 sub. 2 Categoria C/1  
Classe 1 consistenza mq 373, superficie catastale 633 Piano PS1 - T Strada  
Provinciale 108 Corvese n. 27 rendita € 11.211,56

MQ 633 X EURO 1.750,00 = **EURO 1.107.750,00**

**Valore Appartamento sub 3 allo stato attuale** descritta al NCEU di Ascoli  
Piceno:

– Comune Porto Sant’Elpidio Foglio 12 particella 20 sub. 3 Categoria A/2  
Classe 3 consistenza 8,0 vani, superficie catastale 177 Piano 1 Strada  
Provinciale 108 Corvese n. 27 rendita € 578,43

MQ 177 X EURO 1.300,00 = **EURO 230.100,00**

#### **Valore Terreno**

- TERRENO Foglio 12 Particella 19 Qualità Semin Arbor , Classe 03  
Superficie 1290, Reddito Dominicale € 5,66 , Agrario € 7,33 ;

- TERRENO Foglio 12 Particella 92 Qualità Seminativo , Classe 04  
Superficie 1710, Reddito Dominicale € 6,62 , Agrario € 8,83 ;

- TERRENO Foglio 12 Particella 192 Qualità Vigneto , Classe 02 Superficie  
200, Reddito Dominicale € 1,50 , Agrario € 1,08 ;

- TERRENO Foglio 12 Particella 193 Qualità Semin Arbor , Classe 04  
Superficie 1750, Reddito Dominicale € 6,78 , Agrario € 9,04 ;

MQ 4.950 X EURO 7,00 = **EURO 34.650,00**

**Il più probabile Valore di mercato del bene ammonta a complessivi euro**

1.107.750 + 230.100,00 + 34.650,00

**TOTALE EURO 1.372.500,00**

**(unmilionetrecentosettantaduemilacinquecento/00)**

N.B. I valori dei fabbricati tengono conto delle spese da sostenere nel complesso per le pratiche edilizie e catastali da sostenere per le difformità riscontrate

**QUINTO QUESITO :** *Accerti se lo stesso sia o meno comodamente divisibile ai sensi degli art. 720 – 722 c.c.*

Il sottoscritto CTU sulla base di quanto illustrato sopra, tenuto conto dei due subalterni , sub 2 e sub 3 , del bene comune ( corte ) e delle due distinte destinazioni del bene, visto che il piano primo è accessibile da una scala esterna, ritiene che è fattibile la divisione in DUE LOTTI e che tale divisione non diminuisca il valore del bene che per altro è già stato diviso / valutato per unità omogenee ( Negozio, Appartamento e Terreno)

**SESTO QUESITO :** *“In caso di comoda divisibilità predisponga un progetto di divisione con formazione delle porzioni di valore corrispondente alle quote in comproprietà delle parti, tenendo conto dei conguagli in denaro eventualmente necessari” ;*

INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMPROPRIETA' OGGETTO DI CTU

1. [REDACTED]

PROPRIETA' 5/6

2. [REDACTED]

[REDACTED] 1/6

FORMAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO 1**

[REDACTED]

PROPRIETA' 5/6



**ALLEGATI**

Allegato 1- Documentazione fotografica.

Allegato 2-Documentazione Comune di Porto Sant'Elpidio

Allegato 3- Visure Storiche Catastali

Allegato 4- Estratto di Mappa

Allegato 5- Planimetrie Catastali

Allegato 6 – Comparabili Dinamici

Allegato 7 – Visure Ipotecarie

Ritengo esaurientemente evaso il mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento  
Porto Sant'Elpidio li 07 marzo 2024

**Il tecnico**

**MARCOTULLI Geometra GIANLUCA**