



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. N. 90/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA: **FEDAIA SPV S.r.l.**

CONTRO: **OMISSIS**

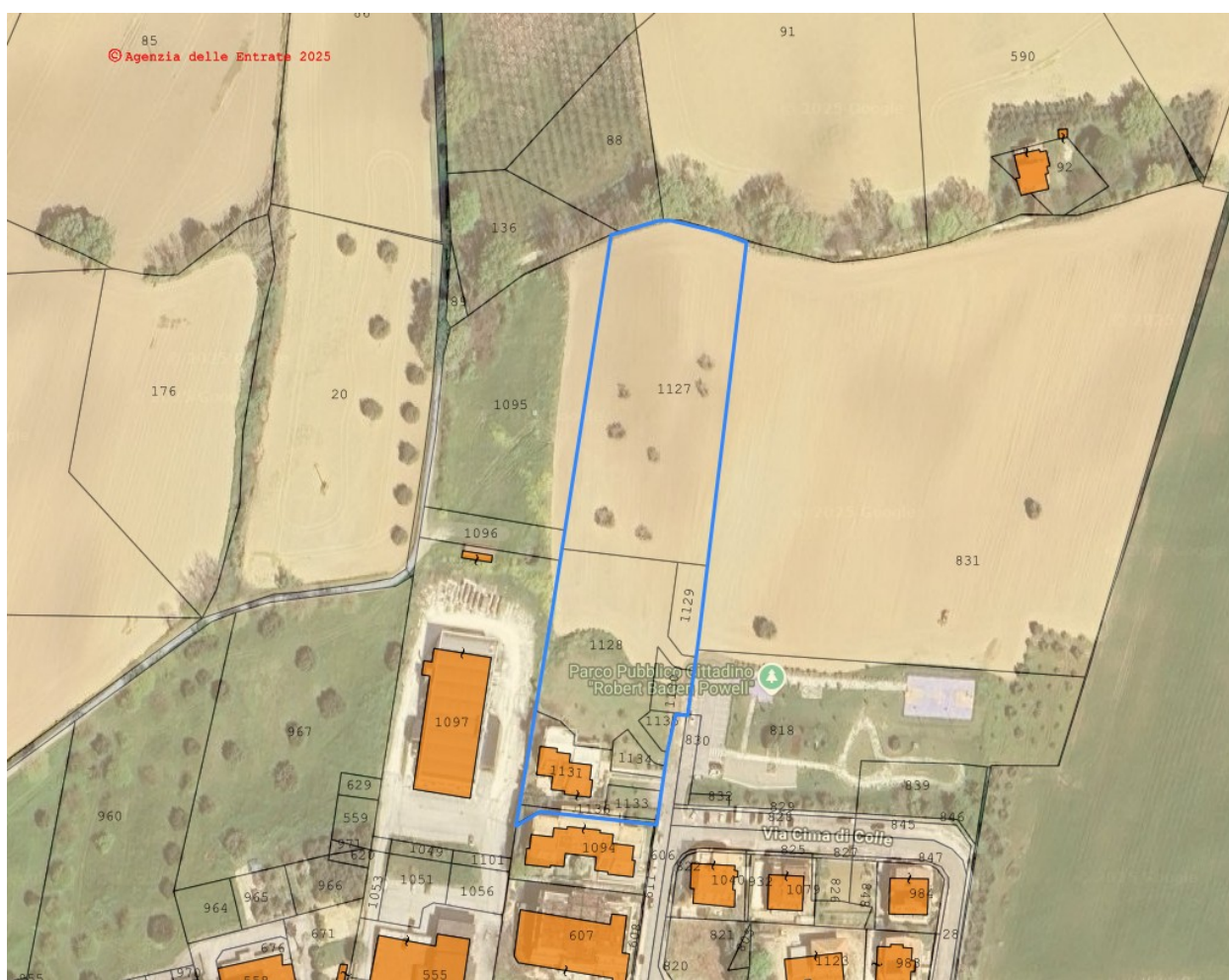
OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DI COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN MONTEGRANARO (FM)**

Con provvedimento del 17 giugno 2025, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Giorgia Cecchini nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternesi Meloni, domiciliato in Servigliano via Garibaldi n. 99, Esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 90/2024 R.G.E. con il termine per la consegna della relazione estimativa di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. Ricevuto e accettato in data 18 giugno 2025 l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale. In data 23 luglio 2025 il sottoscritto CTU si è recato presso gli immobili oggetto di stima (**così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro (FM): Fg. 16 – P.lle 1127, 1128, 1129, 1130, 1133, 1134, 1135, 1136**) e ha dato inizio alle operazioni peritali alle ore 17:00. Presenti sul posto con lo scrivente l'Avv. Giovanni Lanese (per conto di I.V.G. Marche., custode dell'immobile). Si allega il verbale delle operazioni peritali (ALLEGATO A). Raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni per rispondere, *“esaminati gli atti della procedura e eseguita ogni altra operazione necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei”* in forma scritta, compiuto il predetto preliminare controllo, ai quesiti delle pagine successive.

QUESITO a): “Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;”

STRALCIO DI ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE (IN **BLU) DI AREA E CONFINI OGGETTO DI RELAZIONE (TERRENI E CORTI)**

Nota informativa: IL FABBRICATO CON CORTE E’ ESCLUSO DALLA PRESENTE RELAZIONE - P.LLA 1131 DEL FG. 16



Il compendio pignorato risulta costituito da **terreni in parte edificabili ed in parte a destinazione agricola** ubicati a Montegranaro, in adiacenza a un’area già urbanizzata dove il soggetto esecutato aveva edificato un fabbricato residenziale plurifamiliare con corte tra il 2010 e il 2013 (part. 1131).

DATI CATASTALI

Soggetto individuato

OMISSIS

1. Immobili siti nel Comune di MONTEGRANARO (Codice F522) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								Reddito	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.		Dominicale	Agrario
							ha	are	ca				
1	16	1127		-	SEMINATIVO	02		62	46			Euro 30,65	Euro 37,10
2	16	1129		-	SEMINATIVO	02		03	60			Euro 1,77	Euro 2,14
3	16	1130		AA AB	SEMINATIVO INCOLT PROD	02 U		00 01	88 62			Euro 0,43 Euro 0,01	Euro 0,52 Euro 0,01
4	16	1133		-	SEMINATIVO	02		02	00			Euro 0,98	Euro 1,19
5	16	1134		-	SEMINATIVO	02		01	90			Euro 0,93	Euro 1,13
6	16	1135		-	INCOLT PROD	U		01	10			Euro 0,01	Euro 0,01
7	16	1136		-	SEMINATIVO	02		00	80			Euro 0,39	Euro 0,48

SI ALLEGA RELATIVA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

(ALLEGATO B)

NOTA INFORMATIVA SU QUESTIONE CATASTALE

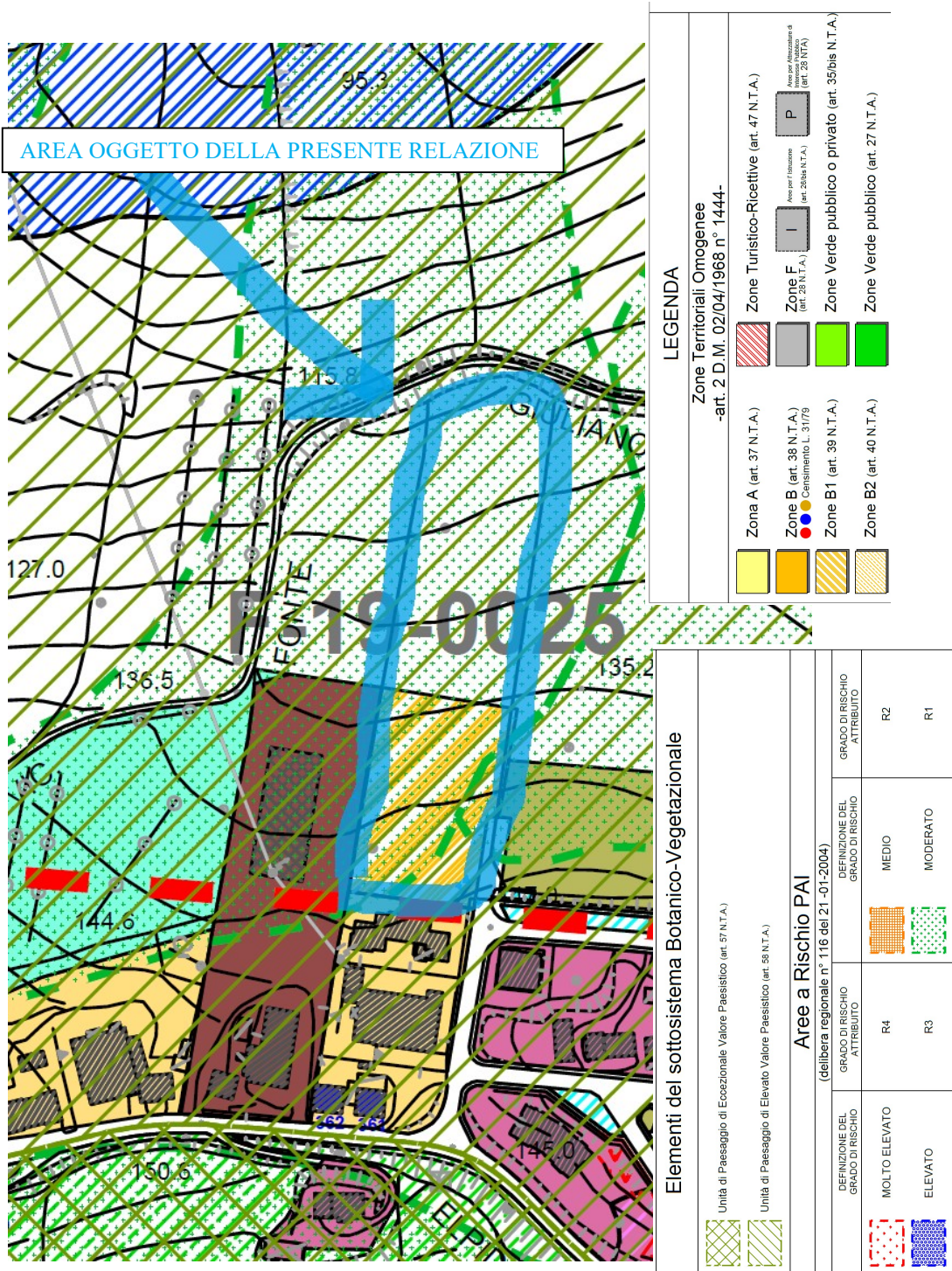
Dalle visure catastali aggiornate emerge che le particelle 1128 e 1131 del foglio 16 non risultano attualmente intestate a *OMISSIS* secondo le banche dati catastali automatiche.

Tuttavia, l'analisi storica e documentale consente di distinguere nettamente le due situazioni.

La particella 1131, censita come *ente urbano* della superficie di mq 970, è oggi corte comune (BCNC) del fabbricato plurifamiliare edificato sopra di essa. Tutte le unità immobiliari (subalterni 2-13) sono state alienate a terzi con atti trascritti tra il 2012 e il 2014, per cui la porzione residua del suolo costituisce bene condominiale comune e non deve ritenersi oggetto di esecuzione. La particella 1128, invece, risulta censita come "corte" a seguito di variazione d'ufficio del 12 novembre 2012 (Pratica n. AP0186462 – attività A16 "Allineamento cartografico censuario – Bonifica delle incoerenze", n. 3849.1/2012). Tale variazione ha riguardato esclusivamente un aggiornamento tecnico-automatico dei dati cartografici e non ha determinato alcuna modifica nella titolarità del bene, che resta riferibile a *OMISSIS*.

In precedenza la particella risultava classificata come *ente urbano*, ma a seguito del riallineamento il Catasto ha uniformato la categoria a "corte" in quanto area pertinenziale priva di fabbricati.

Pertanto, ai fini della presente procedura, la particella 1128 deve considerarsi pienamente appartenente alla società esecutata ed è a tutti gli effetti inclusa nel compendio oggetto di pignoramento e di stima, mentre la particella 1131 resta esclusa per le ragioni sopra esposte.



(estratto di P.R.G. – N.T.A.)

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

- **Strumenti urbanistici vigenti**

L'area oggetto di indagine è situata nel territorio comunale di **Montegranaro (FM)** ed è disciplinata da relativo **Piano Regolatore Generale**, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'11.06.2010, tuttora efficace. L'analisi è stata condotta sulla base della **tavola di azzonamento del versante sud**, della relativa **legenda delle Zone Territoriali Omogenee** e delle **Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)** fornite al sottoscritto via mail dal suddetto **Comune (poiché non disponibili da sito web ufficiale in quanto in fase di aggiornamento)**, nonché mediante riscontro con la cartografia catastale e l'attuale stato di fatto rilevato in sopralluogo. (ALLEGATO C – documentazione urbanistica)

- **Zonizzazione urbanistica**

Dall'esame congiunto degli elaborati di piano risulta che l'area oggetto di perizia, individuata catastalmente al **foglio n. 16, particelle nn. 1127, 1128, 1129, 1130, 1133, 1134, 1135, 1136**, presenta una **composizione urbanistica mista**, ricadendo in parte in zona residenziale di completamento (B1) e in parte in zona agricola (E), come di seguito descritto.

a) Zona B1 – Zone residenziali di completamento di nuovo inserimento (art. 39 N.T.A.)

Una porzione dell'area (sud – vd. Immagine a pagine precedente – retino giallo), prospiciente la viabilità comunale, è classificata in **Zona B1**, destinata al completamento del tessuto urbano con funzioni prevalentemente residenziali. In questa tipologia sono generalmente ammessi interventi edilizi diretti di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti principali parametri: Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 1,50 mc/mq; Rapporto di copertura (Rc): $\leq 35\%$; Altezza massima (Hmax): 10,50 m; Distanze minime dai confini: ≥ 5 m; Distanze minime dalle strade: ≥ 3 m; Superficie permeabile minima: 50% della superficie fondiaria. È ammesso l'inserimento di attività compatibili (uffici, esercizi di vicinato, laboratori artigianali non molesti) entro il limite del 40% del volume complessivo.

b) Zona E – Agricola (artt. 50 e 51 N.T.A.)

La restante porzione (più a nord – vd. Immagine a pagine precedente) ricade in **zona E – agricola**, destinata ad attività colturali, pascolive e forestali,

Non è ammessa edificazione residenziale autonoma o trasformazione urbanistica se non mediante variante o piano attuativo specifico.

- **Vincoli paesaggistici e ambientali**

L'intero comparto è compreso nel **Sottosistema Botanico-Vegetazionale** del P.R.G. e rientra nell'**Unità di Paesaggio di tipo B – di Elevato Valore Paesistico**, ai sensi dell'art. 58 delle N.T.A. Tale classificazione comporta la tutela della morfologia naturale, della vegetazione esistente e delle visuali panoramiche. Sono pertanto prescritti:

- mantenimento e integrazione delle alberature esistenti con essenze autoctone;
- divieto di sbancamenti e riporti di terreno significativi;
- limiti di altezza massima degli edifici pari a 10,50 m;
- obbligo di adeguata mitigazione paesaggistica per eventuali interventi edilizi.

- **Pericolosità idrogeologica (P.A.I.)**

Dalla cartografia del **Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**, recepita nel P.R.G. ai sensi dell'art. 54 delle N.T.A., l'area risulta compresa in zona a rischio R1 – moderato.

- **Riscontro tra cartografia urbanistica e stato di fatto**

Dal confronto fra la tavola urbanistica del P.R.G. e la cartografia catastale emerge che una parte della zona classificata come **B1** risulta **già edificata**, come evidenziato dal **fabbricato plurifamiliare** insistente sul mappale 1131. Il manufatto, non rappresentato graficamente nella tavola di piano (PRG), risulta tuttavia **regolarmente esistente e accatastato**; tale discrepanza è da ricondursi probabilmente alla **non perfetta corrispondenza cronologica** fra l'elaborazione del piano regolatore (2009-2010) e l'effettiva edificazione successiva, e non incide sulla classificazione urbanistica.

- **Valutazione della potenzialità edificatoria residua**

Gran parte del lotto (Fig. 16 – P.lle 1136, 1133, 1134, 1135, 1130, porzione di 1128 e porzione di 1129) mantiene **capacità edificatoria**, in quanto inclusa nella **Zona B1 residenziale di completamento**. Il volume edificabile, potrebbe essere utilizzato ad esempio per nuove costruzioni compatibili con la destinazione urbanistica dello stesso.

Pertanto, **un'area - meglio rappresentata e circoscritta nell'immagine a pagina successiva - presenta attitudine edificatoria residua**, da valutare nel rispetto dei limiti imposti dal P.R.G., delle distanze, delle altezze e dei vincoli paesaggistici.

La restante parte, ricadente in **Zona E agricola (Fig. 16 – P.lla 1127, porzione di 1128 e porzione di 1129)** sono invece **prive di attitudine edificatoria**, ammettendo unicamente usi agricoli.

In considerazione dell'estensione e della morfologia del compendio – FERMO RESTANDO CHE VERRA' STIMATO NELLA SUA INTERESSA NELLA PRESENTE RELAZIONE (LOTTO UNICO A BANDO D'ASTA) – risulta comunque possibile **ipotizzare** una suddivisione in **tre sub-blocchi funzionali**, due dei quali (A e B) ricadenti in Zona B1 con potenzialità edificatoria diretta, e uno (C) ricadente in Zona E, privo di edificabilità residenziale. **Tale articolazione sarà ripresa in sede di formazione/ipotesi dei lotti di vendita (vd. Quesito L).**

La documentazione fotografica allegata, nonché quella catastale, integrano e completano la descrizione delle unità immobiliari e di quanto descritto.

QUESITO b): *“Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;”*

Poiché nel caso di specie i beni risultano intestati a società, la loro vendita nell'ambito della procedura esecutiva potrà essere soggetta ad IVA, con aliquota da determinarsi in sede di trasferimento, in funzione della natura edificatoria o agricola del terreno e dell'attività esercitata dal soggetto esecutato.

Diversamente, le porzioni di terreno non edificabili (zona E agricola), prive di attitudine edificatoria ai sensi del P.R.G., non costituiscono operazioni imponibili IVA e restano assoggettate ad imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura proporzionale.

La determinazione definitiva del regime fiscale dell'atto di trasferimento sarà in ogni caso rimessa alla valutazione del professionista delegato o del notaio incaricato della vendita.

QUESITO c): *“Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;”*

Il quesito non trova applicazione nel caso di specie.

QUESITO d): *“Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del*

decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

Il quesito non trova applicazione nel caso di specie.

QUESITO e): *"Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;"*

Lo scrivente perito, in attesa di riscontro da parte del Comune di Montegranaro in merito alla trasmissione del certificato di destinazione urbanistica richiesto via PEC, si riserva di depositarlo con apposita integrazione entro 30 giorni dalla consegna del presente elaborato peritale o comunque non appena sarà fornito allo scrivente dall'U.T.C. del Comune di Montegranaro.

QUESITO f): *"Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;"*

Dall'esame comparativo tra l'atto di pignoramento del 16/05/2024 e le risultanze catastali attualmente vigenti presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Fermo, **emergono parziali difformità nella descrizione e identificazione dei beni.**

In particolare:

- la particella 1131 del foglio 16, censita oggi come *ente urbano di mq 970*, è stata oggetto di frazionamento e successiva edificazione di fabbricato plurifamiliare con formazione di subalterni dal n. 2 al n. 13, tutti già venduti a terzi con atti notarili stipulati tra il 2012 e il 2014 e regolarmente trascritti in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (03/07/2024); residuerebbero soltanto parti comuni o quote di area cortiliva, che, allo stato, non risultano autonomamente censite e di fatto non più nella disponibilità della società debitrice;

- la particella 1132 del foglio 16, indicata nell'atto di pignoramento, non esiste più poiché soppressa con variazione catastale del 23/09/2011 (pratica n. AP0218416) e assorbita nella particella 1128;
- la particella 1128 del foglio 16 risulta pertanto ampliata e censita come *corte di mq 2.950* a seguito di variazione d'ufficio del 12 novembre 2012 (Pratica n. AP0186462 – attività A16 “Allineamento cartografico censuario – Bonifica delle incoerenze”, n. 3849.1/2012). Tale variazione ha riguardato esclusivamente un aggiornamento tecnico-automatico dei dati cartografici e non ha determinato alcuna modifica nella titolarità del bene, che resta riferibile a *OMISSIS*. In precedenza la particella risultava classificata come *ente urbano*, ma a seguito del riallineamento il Catasto ha uniformato la categoria a “corte” in quanto area pertinenziale priva di fabbricati. Pertanto, ai fini della presente procedura, la particella 1128 del foglio 16 deve considerarsi pienamente appartenente alla società esecutata ed è a tutti gli effetti inclusa nel compendio oggetto di pignoramento e di stima
- le particelle 1127, 1129, 1130, 1133, 1134, 1135 e 1136 del foglio 16 risultano invece tuttora esistenti e intestate a *OMISSIS*, in qualità di piena proprietaria.

Si deve quindi ritenere che l'attuale consistenza catastale del compendio pignorato sia costituita unicamente dai terreni di cui alle particelle 1127, 1128, 1129, 1130, 1133, 1134, 1135 e 1136, del foglio 16, del Comune di Montegranaro (FM).

Non risultano planimetrie o schede catastali di fabbricati, poiché i beni in oggetto sono terreni liberi da costruzioni.

Non si ravvisa, pertanto, la necessità di alcuna variazione catastale o denuncia al N.C.E.U., non essendovi fabbricati da censire.

Si segnala infine che, ai fini dell'eventuale decreto di trasferimento, dovrà farsi espresso riferimento all'attuale situazione catastale sopra indicata, in quanto non pienamente coincidente con quella riportata nell'atto di pignoramento, specificando che la particella 1131 del foglio 16 è oggi riferibile a unità immobiliari (e relative parti comuni) ergo da escludere, che la particella 1132 risulta soppressa, e, pertanto, non dovrebbero costituire oggetto di esecuzione.

QUESITO g): *“Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”*

Dalle **visure catastali** recuperate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Fermo, risulta che **alla data di trascrizione del pignoramento (03/07/2024)** la società **OMISSIS**

era **intestataria esclusiva (quota 1/1)** dei beni immobili di cui alle particelle **1127, 1129, 1130, 1133, 1134, 1135 e 1136** del foglio 16 del Comune di Montegranaro (FM).

Non risultano comproprietari indivisi né quote di proprietà parziali.

Quanto alla particella 1131, si ripete, essa era già oggetto di plurime alienazioni in favore di terzi, trascritte tra il 2012 e il 2014, con conseguente fuoriuscita dal patrimonio della debitrice prima della trascrizione del pignoramento. Pertanto, nessuna quota di tale particella risulta oggi intestata a OMISSIS. Quanto alla particella 1128, vedasi risposte ai quesiti di cui sopra.

Non sussistono, di conseguenza, situazioni di comunione o quote indivise suscettibili di separazione materiale, né ricorrono ipotesi di divisibilità del bene.

L'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento, per quanto residua in capo alla parte esecutata, è di titolarità esclusiva e deve considerarsi **non divisibile** in porzioni autonome di valore equivalente, trattandosi allo stato attuale di un'area omogenea destinata alla vendita unitaria.

QUESITO h): *“Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;”*

Dall'esame delle visure ipotecarie acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Fermo (ALLEGATO D), nonché dal certificato notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. redatto dal Notaio Candore Carmelo in data 18 novembre 2024 e depositato nel fascicolo telematico della presente procedura, risulta quanto segue.

La società esecutata OMISSIS è divenuta proprietaria del compendio immobiliare oggetto di pignoramento in forza di atto di compravendita del 19 gennaio 2006, rogato dal Notaio Antonio Moretti in Civitanova Marche (MC), rep. n. 76865/10917, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 16 febbraio 2006 ai numeri 1399/840. Con tale atto il sig. OMISSIS, ex proprietario dei terreni allora censiti al foglio 16, particelle 24 e 604, trasferiva alla società acquirente la piena proprietà dei beni, successivamente frazionati negli attuali mappali 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135 e 1136.

Il dante causa aveva a sua volta acquisito la proprietà per successione legittima dai genitori OMISSIS, con successivo atto di divisione del 2 dicembre 1989 rogato dal Notaio Piergiorgio Moscetta di Civitanova Marche, trascritto l'8 gennaio 1990 ai numeri 178/162.

Successivamente, la particella 1131, derivante dal frazionamento dei terreni originari, è stata oggetto di edificazione e vendita a terzi da parte della stessa OMISSIS nel periodo compreso tra il 2012 e il 2014.

In particolare, la società ha alienato progressivamente l'intero fabbricato residenziale plurifamiliare con le unità immobiliari corrispondenti ai subalterni da 2 a 13 del medesimo mappale, mediante una serie di rogiti notarili stipulati con diversi acquirenti (tra i quali OMISSIS), tutti regolarmente trascritti presso la Conservatoria di Fermo in date comprese tra aprile 2012 e aprile 2014.

Tali alienazioni, anteriori di oltre dieci anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 3 luglio 2024), hanno determinato la fuoriuscita definitiva dal patrimonio della debitrice delle unità immobiliari costruite sul mappale 1131, con la conseguenza che tale particella non può più costituire oggetto di esecuzione, residuando eventualmente solo porzioni comuni o aree di sedime non autonome.

Nel ventennio anteriore al pignoramento risultano iscritte le seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta l'8 luglio 2006 ai nn. 7203/1602 per € 700.000,00, a favore di *Banca delle Marche S.p.A.*;
- **ipoteca volontaria** iscritta il 7 giugno 2010 ai nn. 4491/1133 per € 1.222.000,00, a favore della medesima banca;
- **ipoteca giudiziale** iscritta il 19 febbraio 2015 ai nn. 1153/136 per € 15.000,00, a favore di *Edilizia Vecchi S.r.l.*;
- **ipoteca giudiziale** iscritta il 26 maggio 2016 ai nn. 3117/589 per € 119.000,00, a favore di *Banca dell'Adriatico S.p.A.*;
- **verbale di pignoramento** trascritto il 30 gennaio 2017 ai nn. 683/472, a favore di *Intesa Sanpaolo S.p.A.*;
- **ipoteca per riscossione coattiva** iscritta il 19 maggio 2023 ai nn. 4395/488 per € 290.678,53, a favore di *Agenzia Entrate-Riscossione*, gravante sulla particella 1127;
- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 3 luglio 2024 ai nn. 6170/4629, a favore di *Fedaia SPV S.r.l.*, oggetto della presente procedura esecutiva.

Non risultano diritti di usufrutto, uso o abitazione, né servitù attive o passive dichiarate nei titoli. I beni non risultano inseriti in complessi condominiali né gravati da vincoli di natura storico-artistica. Le formalità ipotecarie e i gravami iscritti saranno cancellati d'ufficio con il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., e pertanto non risulteranno opponibili all'aggiudicatario.

In conclusione, alla luce di quanto emerso:

- la proprietà ventennale dei terreni residui (particelle riportate di seguito) è continua e pacificamente in capo a **OMISSIS**;
- le particelle 1127, 1128, 1129, 1130, 1133, 1134, 1135 e 1136 del foglio 16 risultano regolarmente di proprietà della società esecutata;
- la particella 1131 del foglio 16 deve intendersi esclusa dall'esecuzione in quanto alienata a terzi anteriormente al pignoramento;
- non risultano vincoli, oneri o diritti opponibili al futuro acquirente oltre a quelli che saranno cancellati *ope iudicis*.

QUESITO i): *“Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”*

Ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla **determinazione del valore venale di mercato** dei beni oggetto di pignoramento, considerando la loro consistenza, ubicazione, destinazione e lo stato di fatto attuale.

- **Criterio e metodo di stima**

Il criterio adottato è quello del **valore venale in comune commercio**, ai sensi dell'art. 726, comma 1, c.c., riferito al momento attuale e alle condizioni di fatto dei beni.

Per i terreni agricoli (zona E) [Fig. 16 – P.lla 1127, porzione di P.lla 1128 e porzione di P.lla 1129] si è fatto riferimento ai **valori agricoli medi (V.A.M.)** determinati dalla **Commissione Provinciale di Ascoli Piceno – Regione Agraria n. 4 “Colline Litoranee di Fermo”**, pubblicati sul **Bollettino Ufficiale della Regione Marche n. 25 del 26.03.2023**, riferiti al Comune di Montegranaro.

- **Consistenza e caratteristiche**

Fig. 16 - P.lla 1127 – terreno “seminativo”: 6.246,00 mq

Fig. 16 - Porzione P.lla 1128 – terreno “seminativo”: 425,00 mq

Fig. 16 - Porzione P.lla 1129 – terreno “seminativo”: 125,00 mq

- **Stima**

Sulla base dei **valori agricoli medi** per terreni di tipo “seminativo” siti nel Comune di Montegranaro, il valore unitario medio risulta pari a **€ 1,48/mq** (ossia € 14.800,00/ha).

Applicando tale parametro, tali sono le risultanze di stima:

P.la. 1127 → 6.246,00 mq × € 1,48/mq = € 9.244,00

Porzione part. 1128 → 425,00 mq × € 1,48/mq = € 629,00

Porzione part. 1129 → 125,00 mq × € 1,48/mq = € 185,00

Valore complessivo stimato terreni agricoli: € 10.058,00 (euro diecimilacinquantotto/00)

Non si applicano correzioni per **stato d'uso o manutenzione**, trattandosi di terreni liberi. Non risultano **oneri di regolarizzazione urbanistica né spese condominiali o vincoli non eliminabili**. Tale valore rappresenta il **più probabile valore di mercato** dei terreni agricoli oggetto di pignoramento, nello stato di fatto e di diritto attuale.

Per i **terreni edificabili** (zona B1) [Fig. 16 – P.la 1136, 1135, 1134, 1133, 1130, porzione di 1129 e porzione di 1128] si è fatto invece riferimento alla metodologia di stima denominata “M.C.A. – Market Comparison Approach”. Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato e soprattutto il valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in calo.

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

La ricerca ha condotto ai risultati che sono rappresentati nelle seguenti tabelle dove le offerte di vendita sono state anche omogeneizzate utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.).

Sono stati quindi individuati n. 4 comparativi su agenzie immobiliari (online) con caratteristiche e ubicazione simili a quello oggetto dell'esecuzione che attualmente risultano in vendita/venduti, dei quali si riportano i rispettivi link in allegato (ALLEGATO E - comparativi di stima per terreni edificabili); le risultanze sono invece indicate nella tabella di seguito.

Tabella Comparativi				
NR	1	2	3	4
Ubicazione	Montegranaro	Montegranaro	Montegranaro	Montegranaro
Destinazione d'uso	Terreno edificabile	Terreno edificabile	Terreno edificabile	Terreno edificabile
Superficie Commerciale	3.765	500	18.000	810
Richiesta (Euro)	225.000	38.000	1.000.000	49.000
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm.)	60	76	56	60
Link comparativo	https://www.immobiliare.it/annunci/117480269/	https://www.immobiliare.it/annunci/39102338/	https://www.immobiliare.it/annunci/101105725/	https://www.immobiliare.it/annunci/120249908/
Stato manutentivo	Normale	Normale	Normale	Normale
Foto				
VM unitario (€/mq) COMMERCIALE				63,00

- **Consistenza e caratteristiche**

Per i **terreni edificabili** (zona B1) [Fig. 16 – P.lla 1136, 1135, 1134, 1133, 1130, porzione di 1129 e porzione di 1128] → mq. complessivi: 3.590,00

- **Stima**

Sulla base del Market Comparison Approach, per terreni di tipo edificabile siti nel Comune di Montegranaro, il valore unitario medio viene stimato in **€ 63/mq**

Pertanto, applicando tale parametro:

$$3.590,00 \text{ mq} \times € 63/\text{mq} = € 226.170,00$$

Valore complessivo stimato terreni edificabili

[Fig. 16 – P.lla 1136, 1135, 1134, 1133, 1130, porzione di 1129 e porzione di 1128]

..... € 226.170,00 (euro duecentoventiseimilacentosettanta/00)

Valore complessivo del compendio pignorato

Il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, risultante dalla somma dei valori stimati per le porzioni **agricole (zona E)** e **edificabili (zona B1)**, è il seguente:

Tipologia	Superficie complessiva	Valore stimato (€)
Terreni agricoli	6.796,00 mq	€ 10.058,00
Terreni edificabili	3.590,00 mq	€ 226.170,00
Totale complessivo	10.386,00 mq	€ 236.228,00

Valore complessivo di mercato (arrotondato): € 236.200,00

Adeguamenti di stima e determinazione della base d'asta

Considerato che la vendita giudiziaria avverrà **senza garanzia per vizi o difformità** (art. 2922 c.c.) e in **assenza di regolarizzazioni urbanistiche o manutentive**, il valore stimato viene prudenzialmente ridotto del **5%** ai fini della determinazione della **base d'asta iniziale**.

Valore complessivo di mercato: € 236.200,00

Riduzione prudenziale 5%: € 11.810,00

Valore finale stimato ai fini della vendita giudiziaria in LOTTO UNICO:

€ 224.400,00 (euro duecentoventiquattromilaquattrocento/00)

Conclusioni di stima

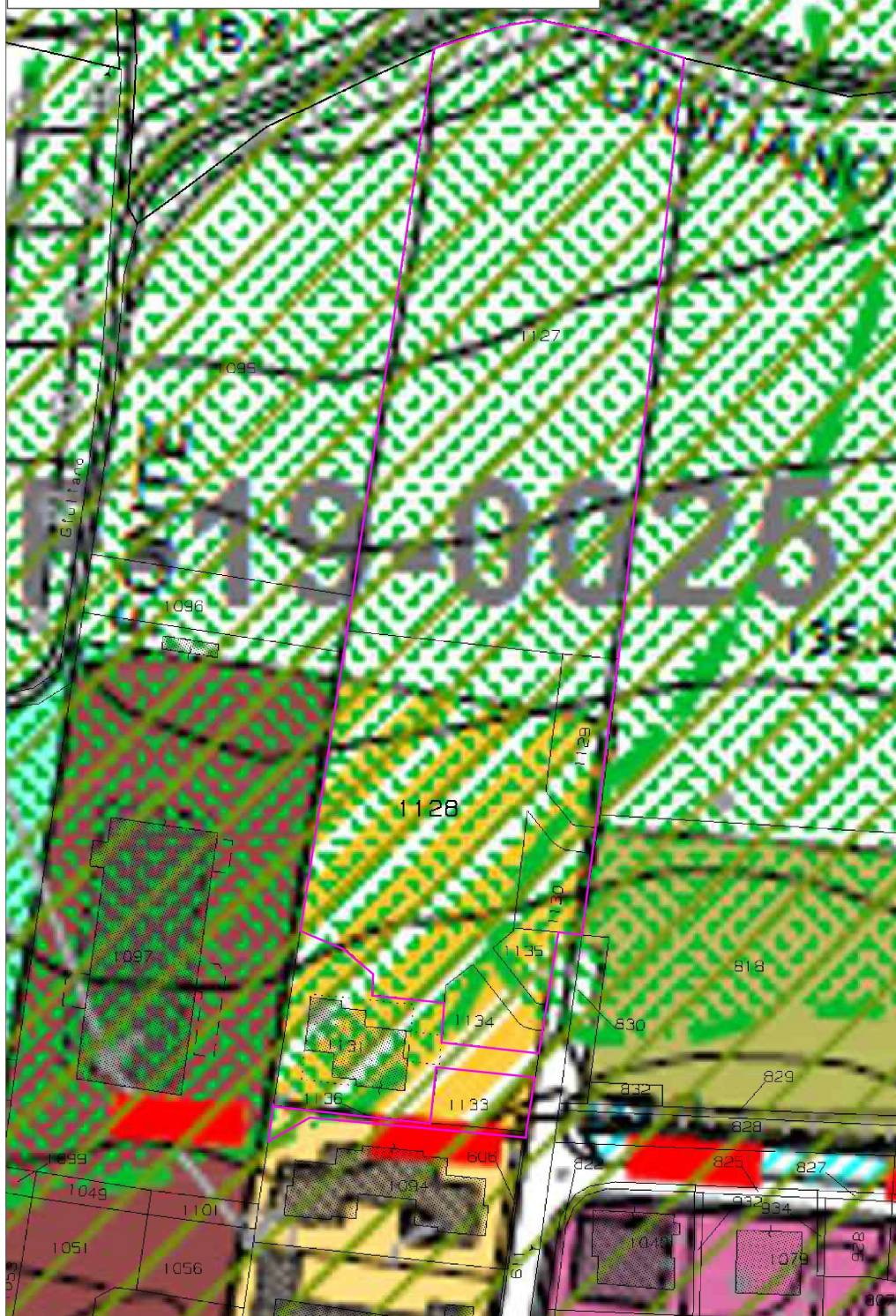
Il valore sopra indicato (€ 224.400,00) rappresenta il **più probabile valore venale di mercato** del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva n. 90/2024 R.G.E. – *Fedaia SPV S.r.l. c/ OMISSIS* tenuto conto delle caratteristiche fisiche, giuridiche e urbanistiche rilevate, nonché dello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento della presente stima.

Alle due pagine successive si allegano le riproduzioni cartografiche utili a rappresentare lo stato dei luoghi, l'inquadramento territoriale e la consistenza del LOTTO UNICO oggetto della presente stima.

Le immagini allegate consentono una visione complessiva e descrittiva del compendio immobiliare oggetto d'asta.

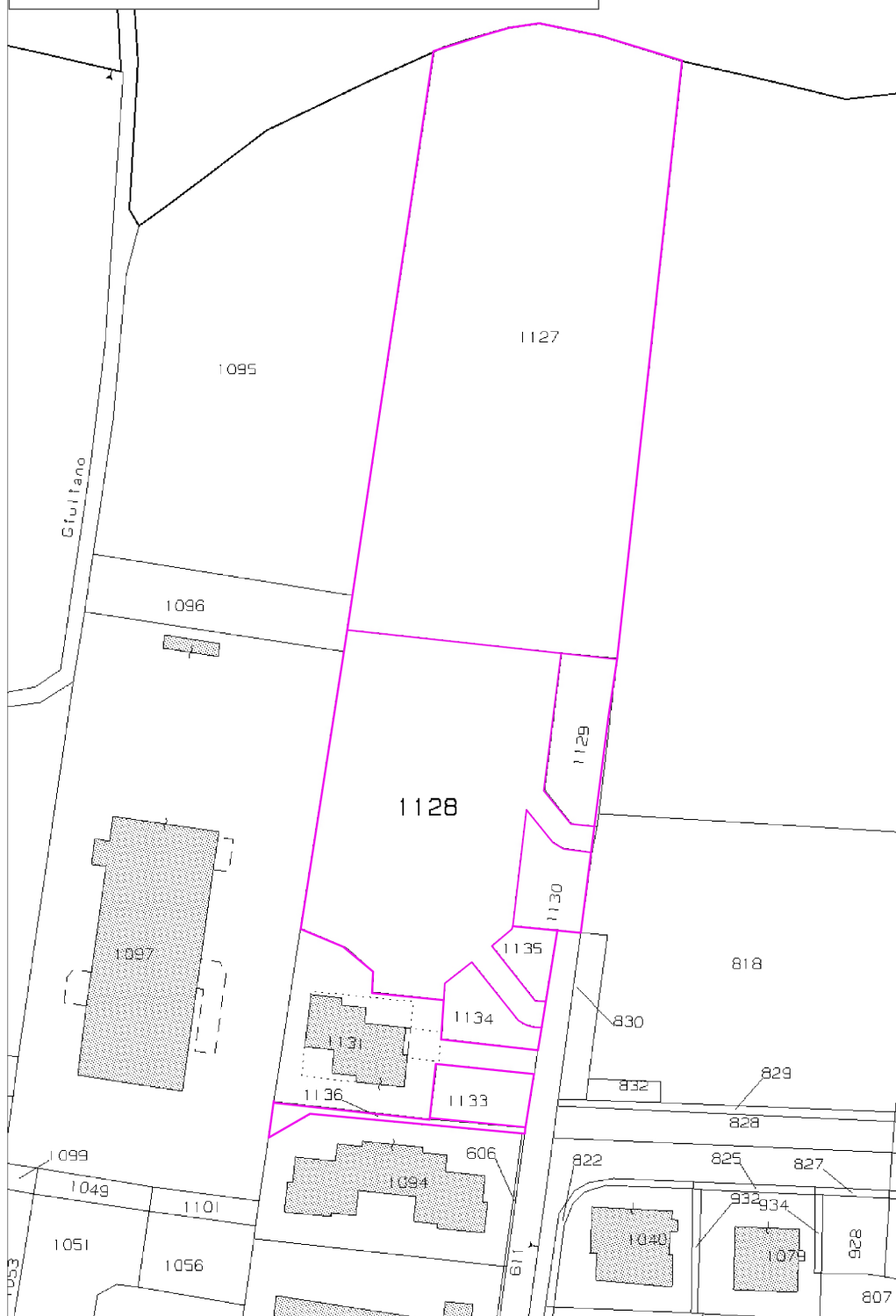
Provinciale - Territorio - Direttore GIANLUCA

Sovrapposizione P.R.G - Estratto di mappa
con evidenziato lotto unico oggetto di perizia
formato da terreni in parte edificabili ed in
Parte a destinazione agricola



Provinciale – Territorio – Direttore GIANLUCA

Estratto di mappa con evidenziate particelle
facenti parte del lotto unico oggetto di perizia
formato da terreni in parte edificabili ed in
parte a destinazione agricola



QUESITO I): *“Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;”*

Dall’esame complessivo del compendio immobiliare e dei parametri urbanistici vigenti, si rileva che l’area oggetto di pignoramento costituisce allo stato un LOTTO UNICO.

Tuttavia, la **morfologia dei terreni, la viabilità di accesso e la distribuzione delle superfici tra zona edificabile (B1) e agricola (E)** consentono di ipotizzare una suddivisione in tre blocchi omogenei e funzionalmente distinti, come di seguito descritto:

1. Blocco 1 – edificabile (Zona B1)

Comprende le particelle **1136, 1134, 1135** e porzione della particella **1128 del foglio 16**. Ricade in **zona B1 – residenziale di completamento di nuovo inserimento** (art. 39 N.T.A. del P.R.G.), con possibilità di **intervento diretto**, idonea per eventuale nuova costruzione con accesso indipendente o completamento del tessuto esistente. Mq. tot: 1.738,00 (indice di fabbr. 1,5 mc/mq → il che potrebbe consentire un volume edificato di circa 2600 mc).

2. Blocco 2 –edificabile (Zona B1)

Comprende, indicativamente, la particella **1130** e parte delle particelle **1128 e 1129 del foglio 16**. Anche tale porzione ricade in **zona B1** con analoghi parametri edilizi e presenta caratteristiche idonee ad un **autonomo intervento edilizio diretto**, con possibilità di accesso indipendente e sviluppo residenziale di media densità. Mq. tot: 1.738,00 (indice di fabbr. 1,5 mc/mq → il che potrebbe consentire un volume edificato di circa 2600 mc).

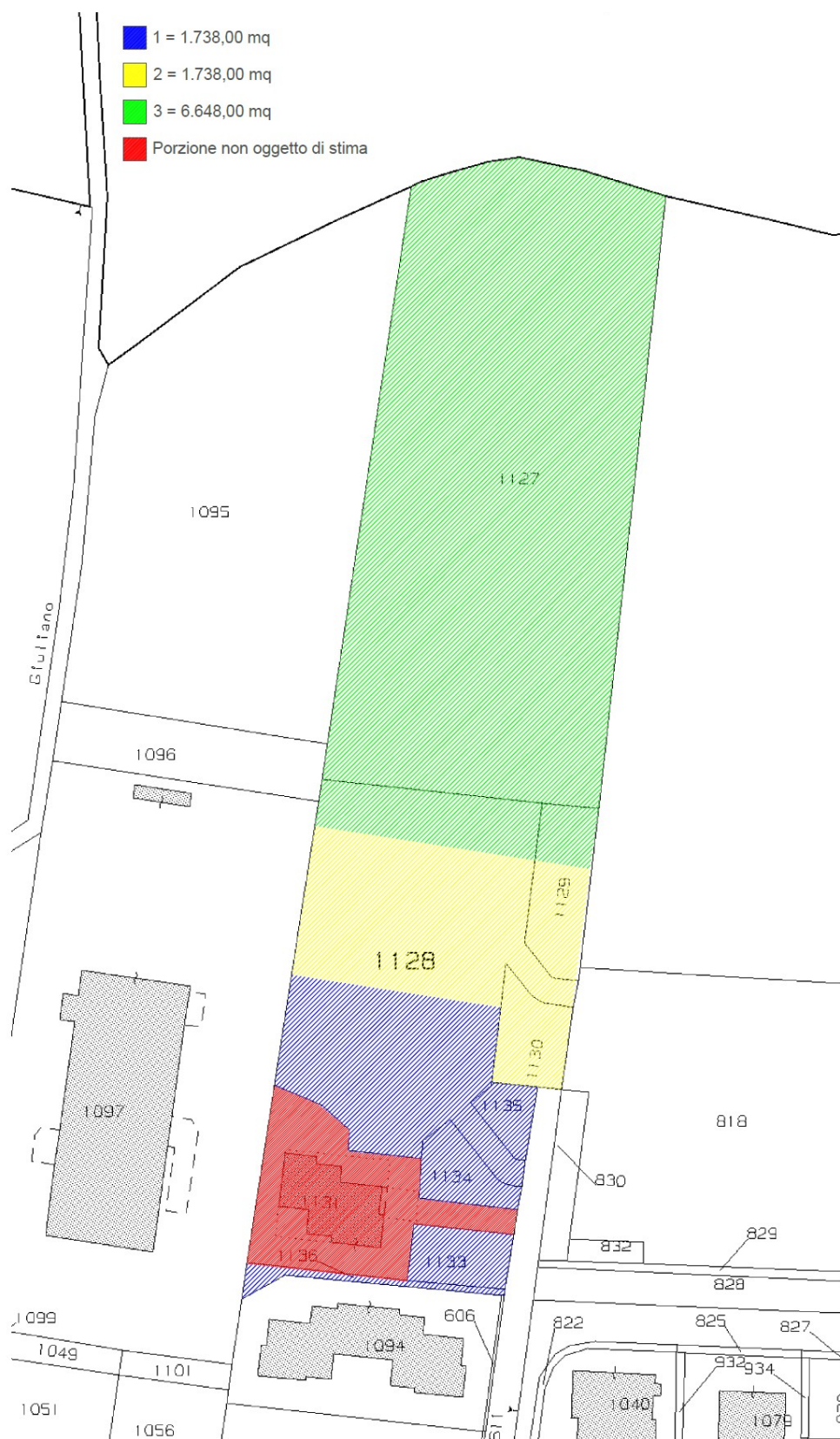
3. Blocco 3 –agricola (Zona E)

Comprende la particella **1127** e i residui non edificabili delle particelle **1128 e 1129 del foglio 16**, situate nella fascia settentrionale del compendio.

Ricade in **zona E – agricola**, destinata ad attività agricole; non consente edificazione residenziale autonoma, se non per eventuali pertinenze nei limiti delle N.T.A. Rappresenta una porzione di **completamento e mitigazione paesaggistica** a servizio delle aree edificabili. Mq. tot: 6.648,00.

VEDASI IMMAGINE A PAGINA SUCCESSIVA, RAFFIGURANTE QUANTO SOPRA IPOTIZZATO

IPOTESI DI DIVISIONE IN TRE BLOCCHI || nn. 1 e 2 EDIFICABILI ; n. 3 AGRICOLO



Alla luce di quanto sopra, lo scrivente **ritiene tecnicamente praticabile la suddivisione del compendio in tre blocchi come sopra esposto**, due edificabili (Blocchi A e B) ed uno agricolo (Blocco C), al fine di favorire la vendita del compendio, ferma la necessità di predisporre un **tipo di frazionamento catastale** per la separazione materiale delle particelle atte a costituire i due differenti blocchi edificabili e quello agricolo; fino all'approvazione dei frazionamenti e all'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il compendio dovrà comunque considerarsi **lotto unico** ai fini della vendita giudiziaria, con la suddivisione sopra indicata avente **valore tecnico-estimativo e meramente ricognitivo**.

QUESITO m): *“Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”*

A seguito delle verifiche catastali, ipotecarie e del sopralluogo eseguito, risulta che il **compendio pignorato** è costituito da **terreni liberi**, privi di fabbricati e **non occupati da terzi**.

QUESITO n): *“Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”*

Tutti i beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO o): *“Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”*

Vedasi ALLEGATO F.

QUESITO p): *“Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;”*

Si rimanda a pagina successiva per la stesura di tale quesito.

BANDO D'ASTA | LOTTO UNICO – COMUNE DI MONTEGRANARO (FM)

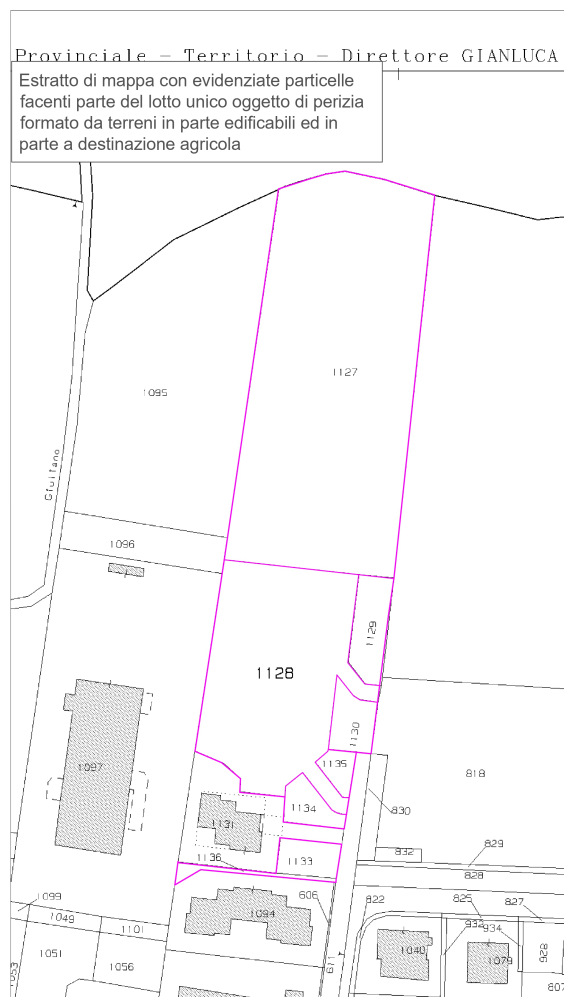
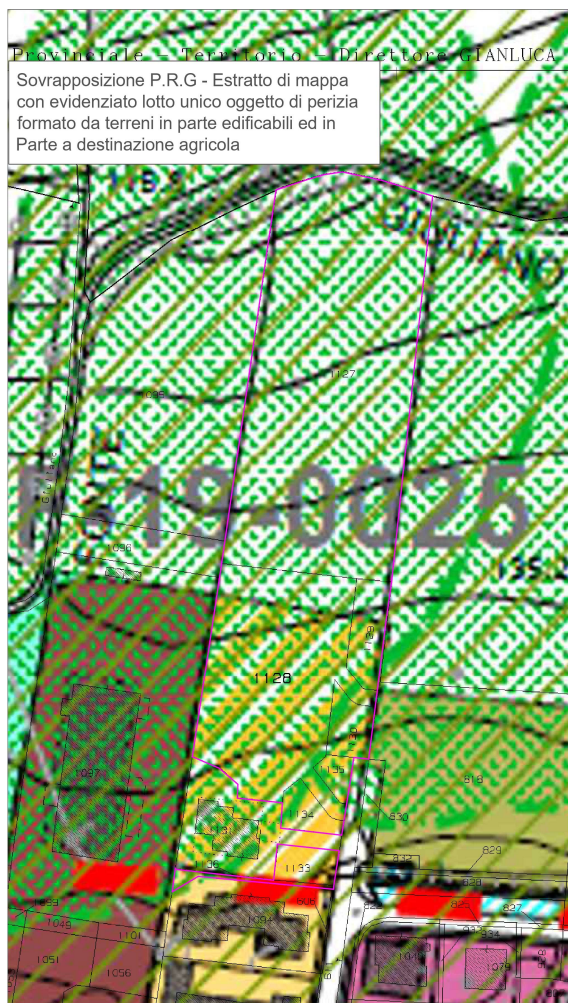
Foglio 16, Particelle nn. 1127, 1128, 1129, 1130, 1133, 1134, 1135 e 1136

Catasto Terreni

Compendio immobiliare costituito da terreni in parte edificabili (zona B1) e in parte agricoli (zona E), ubicati in posizione semi-collinare con buona accessibilità e prossimità al centro abitato. I terreni sono liberi da fabbricati e da persone, privi di colture e di oneri opponibili. Le aree ricadenti in zona B1 sono destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali di completamento, mentre le porzioni in zona E mantengono destinazione agricola. Superficie complessiva: mq 10.386,00 circa.

PREZZO BASE D'ASTA:

..... **€ 224.400,00**
(EURO DUECENTOVENTIQUATTROMILAQUATTROCENTO/00)



QUESITO g): *“Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell’elaborato senza l’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell’esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;”*

Si allega quanto richiesto con (ALLEGATO G).

QUESITO finale): *“Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all’interno dell’Ufficio del Processo).”*

Si allega quanto richiesto con (ALLEGATO H).

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopraesposto.

Servigliano, li 17/10/2025

Il C.T.U.

Geom. Edoardo Paternesi Meloni

ALLEGATI:

- a) Verbale operazioni peritali
- b) Documentazione catastale
- c) Documentazione urbanistica
- d) Visura ipotecaria
- e) Verbali operazioni peritali;
- f) Documentazione fotografica;
- g) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- h) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. catastali.