

TRIBUNALE DI FERMO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 14/2024

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Geom. Eleonora Ficiarà, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Fermo al n°844, con studio in Porto San Giorgio (FM) in Via Michelangelo Buonarroti n°89, e-mail:ficiele@libero.it - P.E.C.:eleonora.ficiara@geopec.it, in qualità di esperto stimatore nominato dal Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice Dott.ssa Giorgia Cecchini, redige la presente relazione di stima dei beni immobili di proprietà del [REDACTED]

Premesso che la sottoscritta:

- in data 17/06/2025 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;
- in data 19/11/2025 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima, e le ispezioni ipotecarie per verificare la continuità delle trascrizioni sui passaggi di proprietà e la presenza di gravami o trascrizioni pregiudizievoli;
- in data 19/11/2025 ha richiesto presso il Comune di Grottazzolina la documentazione relativa allo stato civile e di residenza dell'esecutato;
- in data 19/11/2025 ha richiesto presso il Comune di Belmonte Piceno la documentazione relativa all'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- in data 19/11/2025 ha effettuato la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Grottazzolina al fine di verificare la documentazione relativa agli immobili oggetto di stima;
- in data 20/11/2025 ha effettuato presso il Comune di Grottazzolina la richiesta del certificato di destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima;
- in data 19/12/2025 si è recata presso il Comune di Grottazzolina per visionare e reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi degli immobili oggetto di stima;
- in data 16/01/2026 ha effettuato la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Genio Civile di Fermo, al fine di verificare la documentazione relativa l'immobile oggetto di stima;
- in data 02/02/2026 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per eseguire il sopralluogo e rilievo fotografico, con la presenza dell'esecutato;

- ha effettuato un'indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, sia verificando direttamente sul territorio i valori di scambio, sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare;

adempie al suo incarico rispondendo ai quesiti posti dal Giudice fornendo una valutazione oggettiva dello stato attuale dei beni immobili stimandone il loro valore di mercato.

RISPOSTA AI QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati. Le iscrizioni si estendono per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e le trascrizioni risalgono all'atto di acquisto derivato e trascritto, con il quale il debitore è diventato proprietario, confermando l'aggiornamento dei dati catastali.
- 2) Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e storico ricostruendo la proprietà degli immobili pignorati nel ventennio antecedente la data del pignoramento, confermando l'aggiornamento dei dati catastali attuali.
- 3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto, si è provveduto all'acquisizione dello stesso dal quale risulta che il [REDACTED] è coniugato con la [REDACTED] in regime di separazione dei beni, come indicato nell'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Belmonte Piceno.

RELAZIONE DI STIMA

QUESITO 1B - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

I beni immobili oggetto di stima riguardano un'autorimessa e due terreni, ubicati nel Comune di Grottazzolina nella parte nord della cittadina e dislocati in due contesti distinti: l'autorimessa ed il primo

terreno si trovano in zona urbanizzata in Via Alcide de Gasperi, nelle vicinanze della zona industriale e a circa 600m in linea d'aria dal centro storico, il secondo terreno invece riguarda più appezzamenti collocati in zona agricola e situati in posizione periferica a ridosso del fiume Tenna.

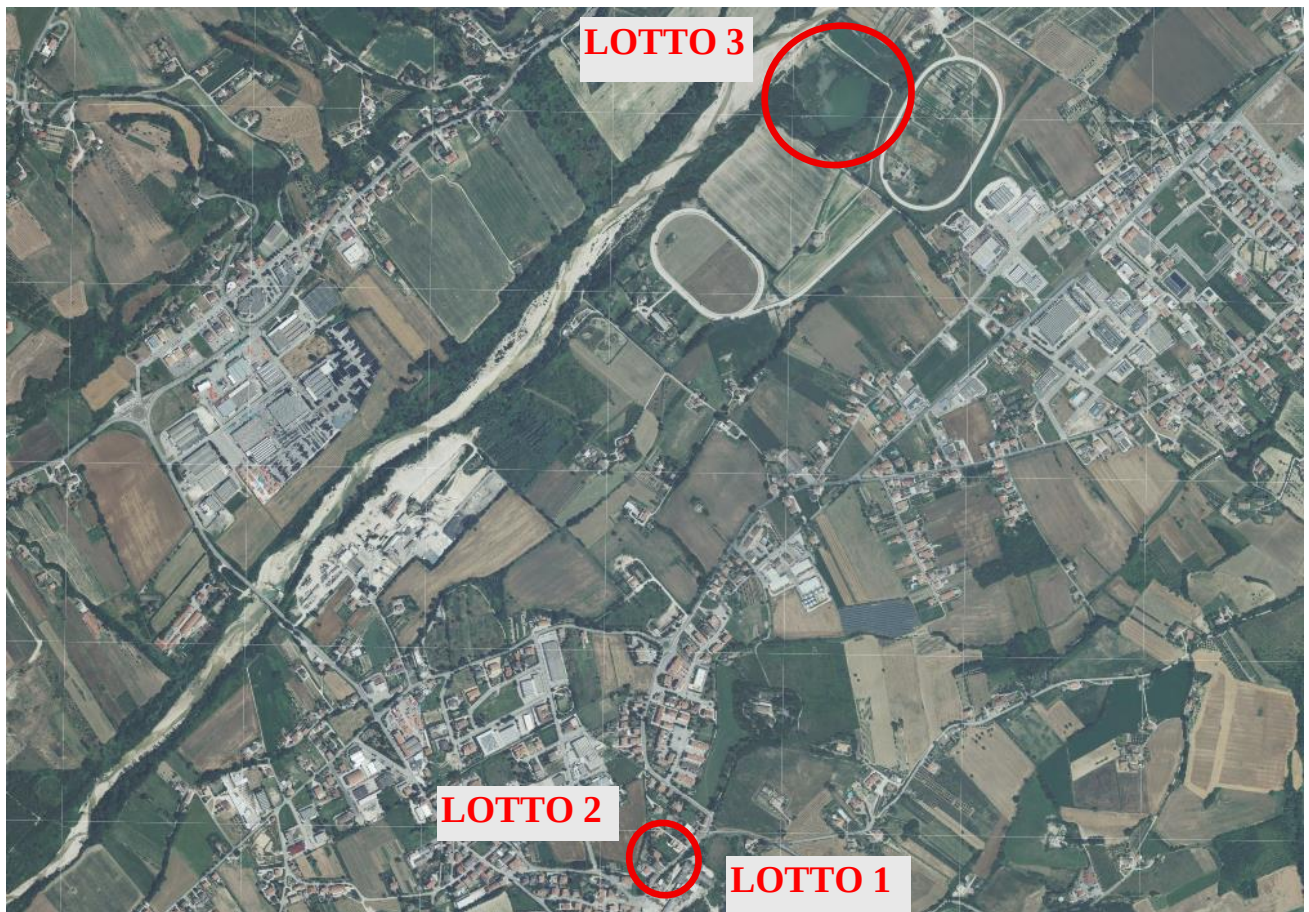


Figura n°1 – Inquadratura territoriale

La valutazione degli immobili viene eseguita in **n.3 lotti** data la possibilità di essere compravenduti separatamente:

- **LOTTO 1 = Autorimessa (foglio 3 - particella 199 - sub 24)**
- **LOTTO 2 = Terreno (foglio 3 - particella 717)**
- **LOTTO 3 = Terreni agricoli (foglio 1 - particelle 7, 8, 9, 41)**

LOTTO 1: Autorimessa Identificazione Catastale: Foglio 3, Particella 199, Subalterno 24.

L'autorimessa è situata all'interno di un complesso immobiliare costituito da due edifici residenziali collegati fra loro; nello specifico l'unità immobiliare si trova al piano secondo seminterrato dell'edificio collocato in posizione più arretrata rispetto alla via pubblica. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, costituito prevalentemente da fabbricati a destinazione residenziale e commerciale,

facilmente accessibile data la presenza di idonei collegamenti stradali, è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il lotto 1 confina: ad est con l'abitazione sub 20 particella 199 ed il garage sub 25 particella 199, negli altri lati confina con la corte comune sub 35 particella 199.

LOTTO 2: Terreno

Identificazione Catastale: Foglio 3, Particella 717.

Terreno con potenzialità edificatoria situato nello stesso contesto urbano del Lotto 1 (Via Alcide De Gasperi), con la stessa dotazione di servizi e infrastrutture della zona limitrofa.

Il lotto 2 confina: a nord con il terreno particella 469, ad ovest con il terreno particella 108, a sud con il terreno particella 716, ad est con lotto edificato particella 779.

LOTTO 3: Terreni Agricoli

Identificazione Catastale: Foglio 1, Particelle 7, 8, 9, 41.

Appezamenti di terreno a destinazione agricola che contengono al loro interno un lago, siti in Strada Bargoni. La zona agricola e periferica è adiacente al fiume Tenna.

Il lotto 3 confina: ad ovest con il Fiume Tenna, a sud con strada vicinale, ad est con i terreni particelle 80-81-26, a nord con i terreni particelle 78-83-79.

STIMA DEL LOTTO 1

QUESITO 5B - DESTINAZIONE URBANISTICA

ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 Legge 47/1985;

L'autorimessa è collocata all'interno di un edificio individuato nel vigente PRG del Comune di Grottazzolina in "zona B1 - Tessuto residenziale del Capoluogo", disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A. che consente l'intervento edilizio diretto secondo gli indici urbanistici vigenti. Inoltre l'area ricade all'interno dell'ambito di tutela dei crinali ed è classificata come zona di alta percettività visiva.

Di seguito si riporta l'individuazione dell'edificio all'interno della zona urbanistica di appartenenza.

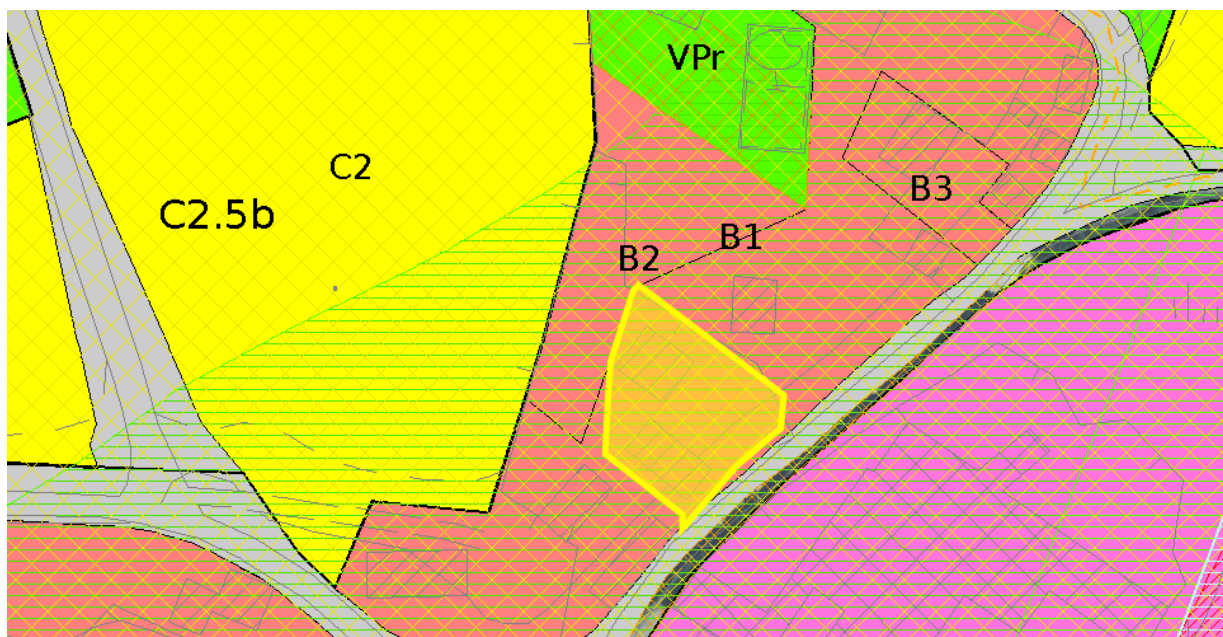


Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona

QUESITO 6B - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove l'autorimessa oggetto di stima è intestata al [REDACTED] in qualità di unico proprietario e risulta censita al Catasto Edilizio Urbano come di seguito:

Comune di Grottazzolina – foglio di mappa n.3 - particella n. 199 - Subalterno 24:

- Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 65 mq, Rendita €. 120,85, Piano S2.

La planimetria catastale dell'autorimessa risale alla data del 24/07/1992.

Il sub 24 gode dei diritti sui seguenti beni comuni non censibili: sub 30 corte (unitamente ai sub 19-23-25), sub 32 corte (unitamente ai sub 19-20-25-42), sub 34 corte (unitamente ai sub 23-25-42), sub 35 corte (unitamente al sub 23), come visibile dall'elaborato planimetrico.

Di seguito si riporta la mappa catastale con l'individuazione dell'immobili oggetto di stima.



Figura n°3 – Estratto di mappa catastale della zona

Il coefficiente globale di zona, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a 1.00.

QUESITO 3B - EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

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

La costruzione dell'edificio in cui è collocata l'autorimessa è iniziata in epoca successiva al 2 settembre 1967, e più precisamente risale al 1981, a seguito della Concessione Edilizia n.104, pratica n.68/81, prot. n.2941 del 03/02/1982, come meglio specificato al quesito 4b.

L'autorimessa oggetto di stima è ubicata all'interno complesso immobiliare composto da due edifici collegati fra loro ma costruiti in epoche diverse: il primo edificio è stato costruito presumibilmente nel 1963, collocato in posizione adiacente a via Alcide De Gasperi; mentre il secondo edificio (oggetto di stima) è stato realizzato nel 1981 ed è collocato in posizione arretrata rispetto la strada. L'autorimessa appartiene al secondo fabbricato, che si eleva su cinque piani: due seminterrati e tre fuori terra. I piani seminterrati ed il piano terra sono accessibili dall'esterno, i piani superiori sono raggiungibili dalla scala interna priva di ascensore. Tale fabbricato ospita un totale di due autorimesse e tre abitazioni.

L'edificio ha struttura mista di travi e pilastri in cemento armato, le tamponature sono in laterizio, i solai sono in laterocemento, la copertura è a doppia falda con abbaini.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e prive di tinteggiatura; sono presenti dei balconi con ringhiere in metallo. Gli infissi esterni di finestre e portefinestre sono in legno con vetro singolo, dotati di avvolgibili in PVC. Non si evidenziano particolari segni di ammaloramento o lesioni strutturali.

Gli edifici, collegati tra loro da un ampio lastrico solare situato a quota strada, condividono le aree esterne censite come beni comuni non censibili e identificate da specifici subalterni.

La corte esterna presenta uno spazio verde piantumato e zone pavimentate con rampe carrabili e percorsi pedonali. La recinzione perimetrale è composta, sul fronte strada, da muretti in cemento armato e sovrastante ringhiera in metallo, mentre i restanti confini sono delimitati da rete metallica. Il complesso dispone di due accessi distinti, uno pedonale e uno carrabile, per ciascun fabbricato.

Il fabbricato, considerate le caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presenta complessivamente in un normale stato conservativo, nonostante possono essere necessari interventi di manutenzione e completamento.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche del fabbricato e al suo stato conservativo è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente correttivo pari a 0.80.**

QUESITO 4B - ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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, verificare 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, verificare, 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;

Verificata la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Grottazzolina e il Genio Civile di Fermo, relativa al compendio immobiliare in oggetto costituito dall'edificio originario e

l'edificio di più recente costruzione (all'interno del quale è ubicata l'autorimessa oggetto di stima), emerge che le due strutture risultano funzionalmente e catastalmente collegate, interessate nel tempo da vari ampliamenti e modifiche.

Si precisa che il fabbricato ospitante l'autorimessa oggetto di stima è stato realizzato con il seguente titolo:

- **Concessione Edilizia n.104, prot.2941 del 03/02/1982, Pratica Edilizia n. 68/81.**

Di seguito si riporta la cronistoria amministrativa delle pratiche edilizie riguardanti l'intero compendio:

1. Nulla Osta prot.836 del 22/03/1965, Pratica Edilizia n.7/1965, per la realizzazione di una casa di civile abitazione ai piani seminterrato, terra, primo e sottotetto non accessibile, in sopraelevazione al fabbricato esistente di cui alla Licenza del 05/12/1963 (non reperita agli atti) e Certificato di Abitabilità rilasciato il 17/09/1968 - (Edificio originario);
2. Licenza di Costruzione prot.527 del 27/01/1968, Pratica Edilizia n.67/79, per la costruzione di un garage in ampliamento al piano seminterrato - (Edificio originario);
3. Autorizzazione prot.2468 del 13/10/1970, Pratica Edilizia 34/70, per la costruzione di un muro controterra a sostegno della strada di accesso - (Edificio originario);
4. Licenza Edilizia prot.1785 del 26/11/1976, Pratica Edilizia 53/76, per la realizzazione della recinzione di confine con due accessi stradali, costituita muretto in c.a. e rete - (Edificio originario);
5. Concessione Edilizia n.77/81 pratica Edilizia n. 1/81 prot. n. 33 del 28/05/1981, per lavori di "Trasformazione e ampliamento L.R. n. 31/79", parzialmente approvata e valida esclusivamente l'ampliamento volumetrico dell'edificio esistente, non valida per la costruzione del nuovo corpo fabbrica oggetto di stima;
6. Concessione Edilizia n.101/82 prot.2231 del 02/02/1982, variante alla C.E. n. 77/81 per ampliamento al piano terra, costruzione di balconi e modifiche al tetto - (Edificio originario);
7. Concessione Edilizia n.104, prot.2941 del 03/02/1982, Pratica Edilizia n. 68/81, per la variante alla Concessione n.77/81 con "Ampliamento di edificio esistente da destinare ad uso abitazione e bottega artigianale L.R. n.31/79". Dagli elaborati grafici si evidenziano gravi difformità rispetto allo stato di fatto: nei prospetti sono rappresentati quattro livelli (incluso il sottotetto),

non emerge chiaramente la presenza di un ulteriore piano (secondo sottostrada), non autorizzato né dal punto di vista architettonico, né strutturale. (Edificio oggetto di stima).

8. Concessione Edilizia n.290/85 prot.3563 del 02/12/1985, Pratica edilizia n.68/85, per completamento dei lavori non ultimati con C.E. n. 77/81 e n.101/82. (Edificio originario);
9. Condono edilizio n.436 prot. n.4092/86 del 30/09/1986, per abusi edilizi realizzati in difformità alla C.E. n. 77/81, (sul fabbricato costituito da n.5 livelli di piano), non definito per mancata integrazione documentale e carenza nei versamenti dell'oblazione (sono presenti solamente i modelli n.1 Mod-R, n.3 Mod-D, n.1 Mod-B, n.1 Mod-C, n.1 Mod-A e n.2 versamenti);
10. Condono edilizio n.437 prot. n.4093/86 del 30/09/1986, per abusi edilizi realizzati in difformità alla C.E. n. 101/82 (sul fabbricato di 4 livelli di piano), non definito per mancata integrazione documentale e mancanza dei pagamenti (sono presenti solamente i modelli n.1 Mod-A, n.1 Mod-B, n.1 Mod-C, n.1 Mod-R) ;
11. Concessione Edilizia n.575/89 prot.1492, Pratica edilizia n.26, per la costruzione del muro di recinzione lato nord-est;
12. Concessione Edilizia n.612/89 prot.3682, Pratica edilizia n.74, per la costruzione del muro di contenimento e recinzione (riguardante anche la part.717 ex 108/a – LOTTO 2);
13. D.I.A. protocollo n.3983 del 1/08/1995, per la realizzazione della rampa di accesso ai garage fronte Nord del nuovo edificio;
14. D.I.A. protocollo n.4558 del 18/09/1995, per la costruzione del muretto di recinzione di confine (proprietà [REDACTED]).

Si segnala che non è stata rinvenuta alcuna pratica riguardante l'agibilità dell'immobile e non è stata reperita alcuna documentazione inerente il deposito dei calcoli strutturali dell'intero fabbricato, come comunicato dal Genio Civile di Fermo.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dall'analisi documentale e dai sopralluoghi effettuati sono state riscontrate gravi irregolarità e nello specifico è emerso che l'autorimessa al piano secondo sottostrada risulta:

- conforme alla planimetria catastale;
- difforme alla documentazione urbanistica.

La documentazione urbanistica è costituita da fascicoli incompleti, privi di relazioni tecniche e documentazione fotografica, con elaborati grafici da interpretare e pratiche di condono mai giunte al rilascio della Concessione in Sanatoria in quanto parzialmente compilate e carenti di progettazione.

L'unico titolo autorizzativo reperito è la Concessione Edilizia n. 104 (Pratica n. 68/81) del 03/02/1982, che nonostante autorizzi la costruzione dell'edificio, non contempla la realizzazione del piano secondo sottostrada, dove è ubicata l'autorimessa oggetto di stima.

Dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato urbanistico approvato si riscontra che il progetto prevedeva tre piani oltre al sottotetto, mentre di fatto sono presenti tre piani fuori terra e due piani sottostrada, con l'aggiunta del secondo livello sottostrada adibito ad autorimesse. Tale piano era originariamente previsto nella Concessione Edilizia n.77/81 ma la stessa veniva parzialmente approvata. Inoltre le pratiche di condono (n.436 e n.437) non specificano chiaramente le opere da sanare e la natura degli abusi riguardano l'intero fabbricato, non solo l'unità pignorata.

Si ritiene che per ottenere la regolarità urbanistica dell'autorimessa sia necessario procedere alla definizione unitaria del Condono per l'intero edificio, coinvolgendo tutte le unità immobiliari interessate, al fine di ottenere il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Considerata la molteplicità degli abusi si prevede pertanto la necessità di un rilievo di dettaglio e una progettazione per l'intero edificio. Il costo per la regolarizzazione è stato determinato come di seguito:

- Spese tecniche (rilievo, progettazione e definizione di condono): € 10.000,00
- Certificato di Idoneità Statica (CIS): € 5.000,00
- Oblazioni e sanzioni (stimati): € 5.000,00.

Il costo totale stimato per tale operazione è di circa € **20.000,00** (comprensivo di sanzioni, diritti, spese professionali, IVA e Cap).

Considerando che l'edificio è composto da 3 unità residenziali e 2 autorimesse, il costo totale viene ripartito pro-quota in proporzione all'incidenza dell'abuso per ogni singola unità:

- Unità Residenziale (Appartamento): 20% del costo totale = € 4.000,00 cad.
- Autorimessa (Garage): 20% del costo totale = € 4.000,00 cad.

L'importo di € **4.000,00** relativo alla quota parte dell'autorimessa oggetto di stima sarà pertanto detratto dal valore di stima finale dell'immobile.

QUESITO 2B - DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

ad una sommaria 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;

AUTORIMESSA, identificata al foglio 3, particella n.199, sub 24, sita in via Alcide De Gasperi n.11 è posta al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla via pubblica tramite due accessi: uno pedonale che immette sul lastrico solare condominiale livello strada e uno carrabile che immette sulla corte comune con una rampa che conduce al piano secondo sottostrada dove sono situati gli ingressi dei garage.

L'autorimessa consiste in un unico locale della superficie lorda di circa 78 mq e altezza interna di 2,35m, dotato di una finestra in legno con vetro singolo e di due accessi: il primo dotato di porta basculante in lamiera, il secondo con serranda scorrevole in lamiera.

Il locale attraverso una porta interna comunica con un vano dell'abitazione censita al sub 20.

Internamente l'autorimessa si presenta in normale stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua costruzione: il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate mentre i soffitti sono allo stato grezzo. L'immobile è dotato degli impianti idrico ed elettrico, con canalizzazioni a vista e contatore centralizzato.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro e non è soggetta ad IVA.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'autorimessa è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.75.

QUESITO 10B - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE

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

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, si riportano di seguito le tabelle di calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

LOTTO 1 – FOGLIO 3 – particella 199 – SUB 24				
Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. Comm. (mq)
SECONDO SOTTOSTRADA	AUTORIMESSA	78,00	1,00	78,00
<i>Superficie commerciale totale</i>				<u>Circa 78,00</u>

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'unità immobiliare si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi di riferimento sono stati acquisiti attraverso un'indagine di mercato diretta e mediante la consultazione dei dati di compravendita della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Le quotazioni immobiliari utilizzate sono riferite al primo semestre dell'anno 2025 e rappresentano la quotazione che il bene in esame potrebbe ottenere in caso di vendita qualora fosse immesso sul mercato nello stato di fatto, senza interventi di trasformazione o ripristino.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima si desume il seguente prezzo medio di mercato:

- autorimessa, in normale stato simile a quella in esame, il valore è stimabile in circa € 690,00 al mq.

Tale valore viene di seguito aumentato o diminuito mediante l'applicazione del coefficiente correttivo, necessario a riflettere le caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI MERCATO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere i seguenti coefficienti correttivi del valore unitario:

Lotto 1 - Autorimessa: coefficiente correttivo complessivo: **0,60.**

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.80
COEFFICIENTE CORRETTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.75

In base ai valori di riferimento medi al metro quadrato, relativi alla destinazione d'uso, applicando il coefficiente correttivo precedentemente illustrato, si ottiene il seguente valore unitario al metro quadro:

Lotto 1 - Autorimessa: il valore unitario corretto al metro quadro è di circa **€410,00**;

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO 1

Premesso quanto sopra si stima che il più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, salvo elementi non portati a conoscenza del valutatore, corrisponda al risultato ottenuto moltiplicando il valore unitario corretto per la somma delle superfici commerciali.

Lotto 1 – Autorimessa, si stima che il valore di mercato sia di circa **€ 32.000,00**.

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi a carico del futuro acquirente:

- spese tecniche per definizione dello stato urbanistico, stimabili in € 4.000,00 (comprensivo di sanzioni, diritti, spese professionali, IVA e Cap).

Pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in: € 28.000,00

STIMA DEL LOTTO 2

QUESITO 2B - DESCRIZIONE DEL TERRENO

ad una sommaria 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;

TERRENO, identificato al foglio 3, particella 717, sito in Comune di Grottazzolina nelle immediate vicinanze di Via Alcide de Gasperi, confina ad est con lotto edificato (particella 779), nei restanti lati con terreni di terzi (particelle 469, 108, 716).

Il terreno risulta intercluso in quanto non ha accesso diretto dalla via pubblica ma avviene da Via Alcide de Gasperi attraverso il passaggio su proprietà altrui.

Dal punto di vista catastale il terreno è censito con qualità di seminativo irriguo arborato, mentre nello strumento urbanistico vigente è qualificato come terreno con potenzialità edificatoria.



Figura n°4 – Inquadramento territoriale

Il terreno, con superficie complessiva di 514 mq, presenta una forma trapezoidale di piccole dimensioni e una giacitura pianeggiante.

Attualmente il terreno risulta curato e viene utilizzato dal proprietario come orto, con la presenza di circa dieci alberi da frutto, ed in parte come recinto per cani. L'area è delimitata da una recinzione di confine con muretti in c.a. e rete metallica, l'accesso pedonale è con cancello in metallo. La recinzione risulta regolarmente autorizzata dai titoli edilizi citati al successivo punto 4b.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato, è soggetta ad imposta di registro e non è soggetta applicazione dell'IVA.

QUESITO 4B - ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Verificata la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Grottazzolina sono emerse delle pratiche edilizie riguardanti la costruzione dei muri di confine del terreno oggetti di stima, di seguito si riportate in ordine cronologico:

1. Concessione Edilizia n.435/87 prot.3072, Pratica edilizia n.50, per la costruzione del muro di contenimento (riguardante la part.717 ex 108/a);
2. Concessione Edilizia n.612/89 prot.3682, Pratica edilizia n.74, per la costruzione del muro di contenimento e recinzione (riguardante in parte anche il LOTTO 1).

QUESITO 5B - DESTINAZIONE URBANISTICA

ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 Legge 47/1985;

Per il terreno censito al foglio di mappa 3 particella 717, è stato acquisito il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica dove si evince che l'immobile ricade in:

- “zona B2 – zona di completamento a bassa densità”, disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. che consente l'intervento edilizio diretto secondo gli indici urbanistici vigenti. Inoltre l'area ricade all'interno dell'ambito di tutela dei crinali ed è classificata come zona di alta percettività visiva.

Si riporta di seguito l'individuazione della zona urbanistica di appartenenza.

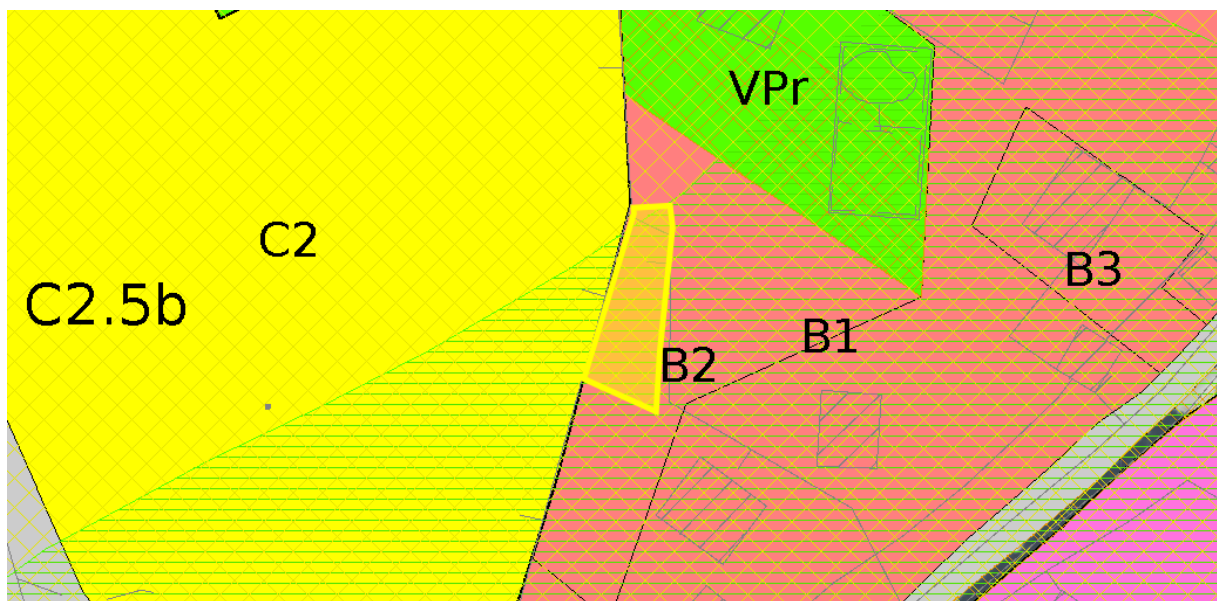


Figura 5 – Estratto P.R.G.

QUESITO 6B - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove il terreno oggetto di stima è intestato [REDACTED] in qualità di unico proprietario e risulta censito al Catasto Terreni come di seguito:

Comune di Grottazzolina – foglio di mappa n.3 - particella n. 717:

- qualità Seminativo irriguo Arborato, classe 2, Superficie 514 mq, Redditi: dominicale €3,45, agrario €2,92.

Di seguito si riporta la mappa catastale con l'individuazione degli immobili oggetto di stima.

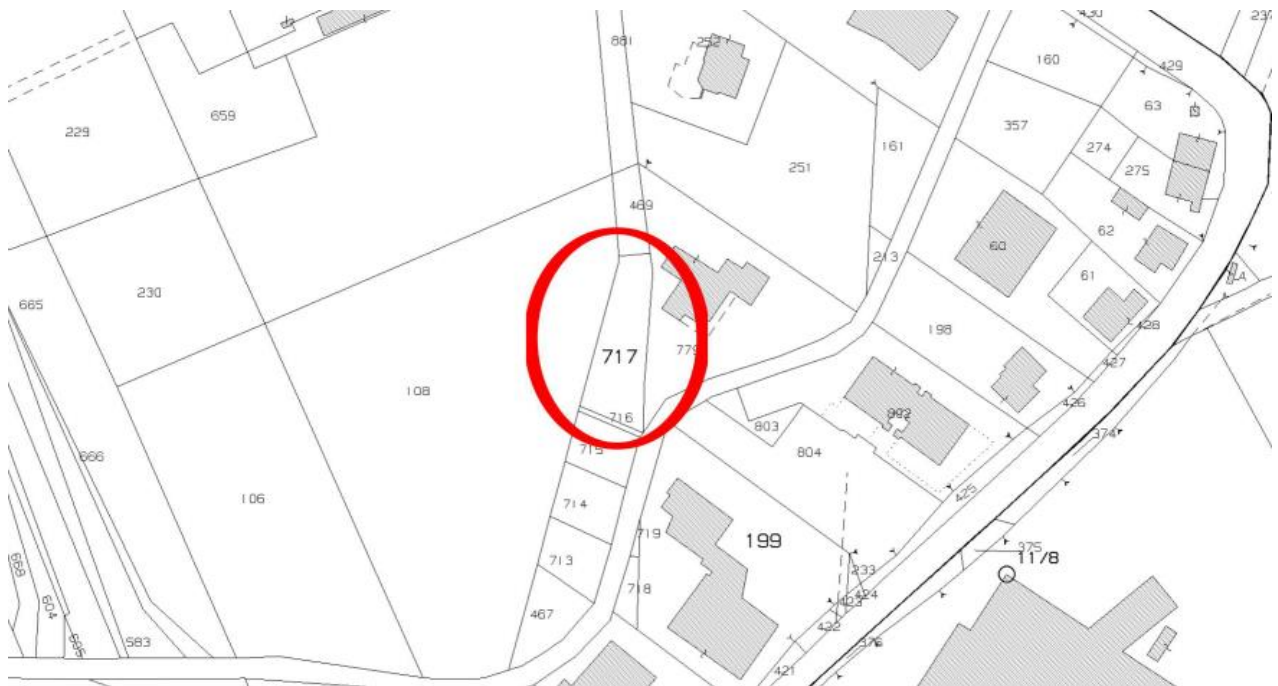


Figura n°6 – Estratto di mappa catastale

QUESITO 10B - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno ricadente in Zona di Completamento, si è fatto riferimento ai valori minimi adottati dall'Ufficio Tributi del Comune di Grottazzolina per il calcolo della base imponibile IMU (approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 28/09/2018, tuttora in vigore).

	dettaglio ZONA	INDICE (tipo e unità di misura)	INDICE (valore)	BIENNIO 2013/2014 €/mc edific.	BIENNIO 2013/2014 €/mq	NUOVO VALORE (2018) €/mc edific.	NUOVO VALORE (2018) €/mq
	B1 (B1.2)	IF (mc/mq)	2,00	21,49	42,97	27,40	54,80
	B1.1	IF (mc/mq)	3,00	21,39	64,18	27,40	82,20
	B2 (B2.2)	IF (mc/mq)	1,50	21,39	32,09	27,40	41,10
	B3	IF (mc/mq)	1,50	23,57	35,36	27,40	41,10

Tali parametri stabiliscono un valore di 27,40 €/mc per le nuove edificazioni e di 41,10 €/mq per le aree.

Il lotto in esame presenta una superficie di 514mq e sebbene il PRG vigente preveda un Indice di Fabbricabilità (IF) pari a 1,50 mc/mq, un'altezza massima di 7,50m e distanze minime di 5,00m dai confini e 10,00m dai fabbricati, la conformazione e le dimensioni del lotto ne limitano la potenzialità edificatoria, non consentono di sfruttare l'intera volumetria teorica ($514\text{mq} \times 1,5\text{mc/mq} = 771\text{ mc}$) in quanto il volume eventualmente realizzabile è stimato in circa 180,00 mc.

Pertanto non si ritiene opportuno applicare il valore pieno per la zona di riferimento e la stima viene eseguita adottando un criterio misto :

- La volumetria realizzabile di circa 180,00mc viene valutata secondo le citate tabelle IMU comunali;
- La superficie di 514,00mq viene valutata in base ai valori agricoli medi della zona.

I prezzi di riferimento per la determinazione dei valori agricoli medi della zona sono stati reperiti tramite indagine diretta sul mercato locale in banca dati, sia consultando il listino dei valori agricoli medi della Provincia di Fermo riferiti all'anno 2018, sia consultando la banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al 2025 per la Provincia di Ancona).

Per i terreni agricoli limitrofi, privi di vincoli od oneri, è emerso un valore medio di:

- € 3,15/mq per il "seminativo irriguo arborato".

Sulla base dei valori sopra riportati è possibile redigere la seguente tabella:

LOTTO 2 – FOGLIO 3 – particella 717			
Descrizione	Consistenza	Valore Unitario	Valore totale
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	514,00 mq	€ 3,15/mq	€ 1.619,10
VOLUMETRIA REALIZZABILE	180,00 mc	€ 27,40/mc	€ 4.932,00
Valore Totale			Circa € 6.551,10

Tabella valore commerciale

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO 2

Premesso quanto sopra, si stima che il terreno edificabile oggetto di valutazione, salvo elementi non emersi o sottaciuti, abbia come più probabile valore di mercato, il risultato corrispondente alla sommatoria del valore agricolo della superficie e del valore della volumetria residua realizzabile.

Al valore finale viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% (€ 982,66), in quanto il lotto è intercluso da altre proprietà private con accessibilità limitata.

Pertanto il valore conclusivo totale del terreno edificabile stimabile in: € 5.568,44

STIMA DEL LOTTO 3

QUESITO 2B - DESCRIZIONE DEL TERRENO

ad una sommaria 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;

TERRENO, identificato al foglio 1 - particelle 7, 8, 9, 41, sito in Comune di Grottazzolina è costituito da più appezzamenti adiacenti che contengono al loro interno un lago.

L'area è situata in zona agricola periferica, a confine con il fiume Tenna e distante circa 2,5 Km in linea d'aria dal centro storico, raggiungibile dalla strada Provinciale ed attraverso la strada vicinale via Bargoni, l'ultimo tratto di collegamento è costituito da una strada privata sterrata in pessime condizioni.



Figura n°7 – Inquadramento territoriale

Il terreno agricolo presenta una forma quadrangolare e giacitura pianeggiante, situato in una collocazione favorevole ai fini agricoli tenuto conto anche delle coltivazioni dei terreni circostanti.

I confini del terreno sono delimitati da alberi ad alto fusto, tranne il lato ovest affacciato sul fiume Tenna, la vegetazione si infittisce nella zona sud-ovest.

L'area si presenta in buono stato di manutenzione e si estende su una superficie complessiva di 52.000mq, così ripartiti in base alla qualità catastale:

- Incolto Produttivo 32.353 mq;
- Bosco Ceduo 10.637 mq;
- Seminativo 9.010 mq.

All'interno del terreno è presente un lago di acqua dolce che si estende per una superficie di circa 25.000mq, originatosi presumibilmente dalla riqualificazione di un'ex cava, è caratterizzato sul versante ovest da una zona paludosa con fitti canneti.

Nella zona centrale è presente un manufatto seminterrato in cemento armato, realizzato in epoca successiva al 2 settembre 1967, viene utilizzato come postazione di caccia. Tale opera risulta abusiva e

non sanabile, in quanto la zona agricola è soggetta ai vincoli della L.R. 13/1990, inoltre il PRG vigente non ammette nuove edificazioni se non strettamente connesse all'attività agricola.

Pertanto il futuro acquirente dovrà procedere alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi a proprie cure e spese per un costo stimato comprensivo di demolizione, trasporto a discarica e smaltimento, pari a circa €3000,00.

La vendita degli immobili, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato, è soggetta ad imposta di registro e non è soggetto ad IVA.

QUESITO 5B - DESTINAZIONE URBANISTICA

ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 Legge 47/1985;

Per i terreni è stato acquisito il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica dove si evince che:

- gli appezzamenti di terreno individuati al foglio di mappa n.1 ricadono in “zona E - Zone agricole normali”, disciplinata dall'art.29 delle N.T.A, per le quali è prescritto il rispetto della L.R. 13/1990.

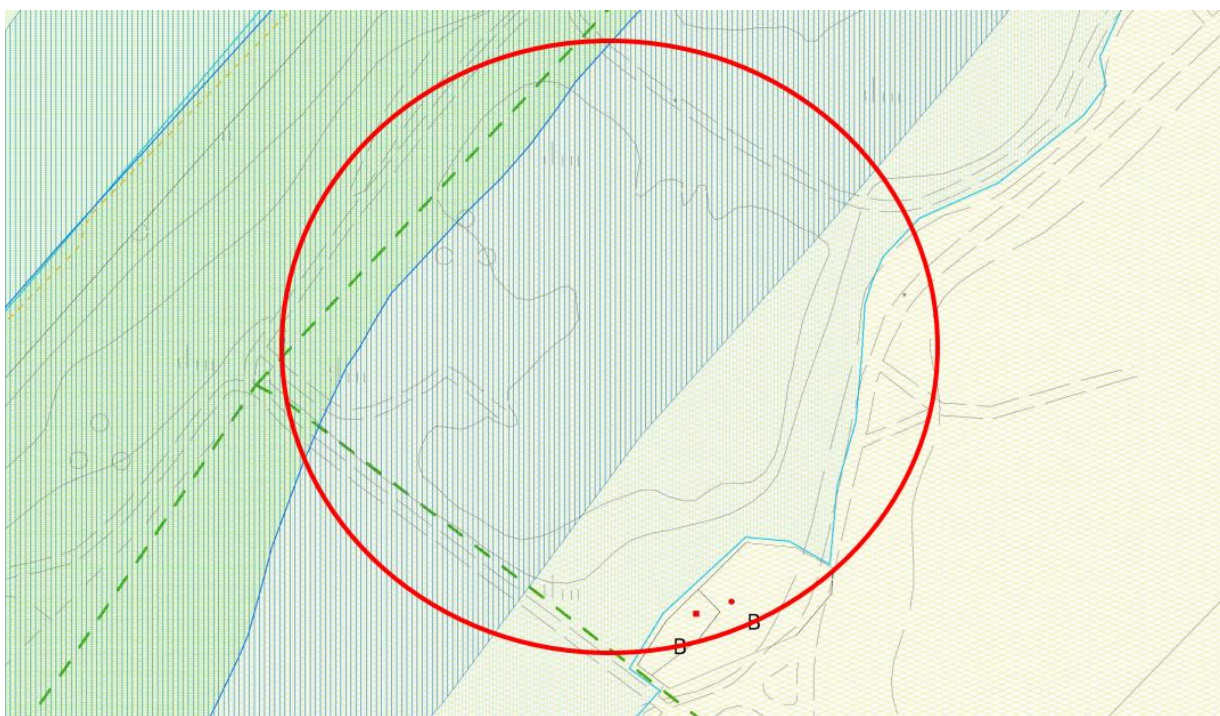


Figura 8 – Estratto P.R.G. della zona 3

QUESITO 6B - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di

trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove i terreni oggetto di stima sono intestati al Sig. [REDACTED] in qualità di unico proprietario e risultano censiti al Catasto Terreni come di seguito:

Comune di Grottazzolina - foglio di mappa n.1

- **particella n.7**, superficie 10.690mq, Redditi: dominicale €39,64, agrario €53,60, divisa in:
 - porzione A, qualità Seminativo, classe 2, Superficie 9.010mq, Redditi: dominicale €39,55, agrario €53,51;
 - porzione B, qualità Incolto Produttivo, classe U, Superficie 1.680mq, Redditi: dominicale €0,09, agrario €0,09;
- **particella n.8**, superficie 12.280mq, Redditi: dominicale € 2,02, agrario € 0,87, divisa in:
 - porzione A, qualità Incolto Produttivo, classe U, Superficie 10.040mq, Redditi: dominicale €0,52, agrario €0,52;
 - porzione B, qualità Bosco Ceduo, classe U, Superficie 2.240mq, Redditi: dominicale €1,50, agrario €0,35;
- **particella n.9**, superficie 15.490mq, Redditi: dominicale €2,78, agrario €1,13, divisa in:
 - porzione A, qualità Incolto Produttivo, classe U, Superficie 12.293mq, Redditi: dominicale €0,63, agrario €0,63;
 - porzione B, qualità Bosco Ceduo, classe U, Superficie 3.197mq, Redditi: dominicale €2,15, agrario €0,50;
- **particella n.41**, superficie 13.540mq, Redditi: dominicale €3,92, agrario €1,24, divisa in:
 - porzione A, qualità Incolto Produttivo, classe U, Superficie 8.340mq, Redditi: dominicale €0,43, agrario €0,43;
 - porzione B, qualità Bosco Ceduo, classe U, Superficie 5.200mq, Redditi: dominicale €3,49, agrario €0,81.

Di seguito si riporta la mappa catastale con l'individuazione degli immobili oggetto di stima.



Figura n°9 – Estratto di mappa catastale

QUESITO 10B - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

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

Per la determinazione del valore da attribuire al terreno agricolo sopra descritto si utilizza il metodo della stima sintetico-comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi di riferimento sono stati stabiliti tramite indagine diretta sul mercato locale nella banca dati, sia consultando il listino dei valori agricoli medi della Provincia di Fermo riferiti all'anno 2018, sia consultando la banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al 2025 per la Provincia di Ancona).

Per i terreni agricoli limitrofi, privi di vincoli od oneri, è emerso un valore medio di:

€ 0,22/mq per "l'incolto produttivo", € 0,42/mq per il "bosco ceduo", € 1,48/mq per il "seminativo".

Sulla base dei valori sopra riportati è possibile redigere la seguente tabella:

LOTTO 3					
Foglio	Part.	Qualità	Superficie	Valore Unitario	Valore Totale
1	7	SEMINATIVO	9.010,00	€ 1,48	€ 13.334,80
		INCOLTO PRODUTTIVO	1.680,00	€ 0,22	€ 369,60
	8	INCOLTO PRODUTTIVO	10.040,00	€ 0,22	€ 2.208,80
		BOSCO CEDUO	2.240,00	€ 0,42	€ 940,80
	9	INCOLTO PRODUTTIVO	12.293,00	€ 0,22	€ 2.704,46
		BOSCO CEDUO	3.197,00	€ 0,42	€ 1.342,74
	41	INCOLTO PRODUTTIVO	8.340,00	€ 0,22	€ 1.834,80
		BOSCO CEDUO	5.200,00	€ 0,42	€ 2.184,00
Totale superficie			52.000,00mq		Circa € 24.920,00

Tabella valore commerciale

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO 3

Premesso quanto sopra, si stima che il terreno con destinazione agricola oggetto di valutazione, salvo elementi non emersi o sottaciuti, abbia come più probabile valore di mercato, il risultato corrispondente alla moltiplicazione del valore unitario per la superficie catastale.

Al valore finale vengono detratte le spese a carico del futuro acquirente per la demolizione del manufatto abusivo di € 3.000,00,

Pertanto il valore conclusivo totale del terreno agricolo stimabile in: € 21.920,00.

RIEPILOGO VALORE DEGLI IMMOBILI:

- **LOTTO 1 – AUTORIMESSA: € 28.000,00**
- **LOTTO 2 – TERRENO: € 5.568,44**
- **LOTTO 3 – TERRENI: € 21.920,00**

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED], IN QUALITÀ DI UNICO PROPRIETARIO, È STIMABILE IN: € 55.488,44.

QUESITO 7B - VERIFICA DELLA PROPRIETA'

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 divisionale;

All'atto della notifica del pignoramento gli immobili erano intestati al Sig. [REDACTED], con diritti di proprietà per 1/1, acquisiti con:

- Atto di Divisione del 02/07/2007, notaio [REDACTED], sede Fermo (FM) Repertorio n.7758 – Modello Unico n. 4812.5/2007 in atti dal 30/07/2007, trascritto il 27/07/2007 Reg. Particolare 4812 – Reg. Generale 8335.
- Atto di Compravendita del 08/02/2013, notaio [REDACTED], sede Fermo (FM) Repertorio n. 34792 – Modello Unico n. 978.1/2013 in atti dal 25/02/2013, trascritto il 25/02/2013 Registro Reg. Particolare 978 – Reg. Generale 1445.
- Decreto trasferimento immobili (disposizioni delle autorità) del 25/05/1999 Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo (FM) Repertorio n.56 (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2630.1/1999 Reparto PI di FERMO in atti dal 02/05/2000, trascritto il 07/06/1999 Reg. Particolare 2630 – Reg. Generale 4119.

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà in ordine cronologico degli immobili oggetto di stima come risulta dai certificati di visura catastale:

LOTTO 1 : Comune di Grottazzolina: foglio 3 - Particella 199 – sub 24

1. [REDACTED], intestatari dal 24/07/1992 al 28/04/2006, derivati da: variazione del 24/07/1992 in atti dal 23/06/1998 divisione per costituzione di separate porzioni (n. 2712.1/1992);
2. [REDACTED] proprietà per 1/8, [REDACTED] proprietà per 1/8, [REDACTED] proprietà per 1/8, [REDACTED] proprietà per 1/8, [REDACTED] proprietà per 4/8, derivati da: Denuncia di

successione del 28/04/2006 – registrata a Fermo (FM) Volume 306 n.80 in data 04/10/2006, Voltura n.7812.1/2006 - Pratica n. AP0148180 in atti dal 09/11/2006;

3. [REDACTED] nuda proprietà per 1/8, [REDACTED] nuda proprietà per 1/8, [REDACTED] nuda proprietà per 1/8, [REDACTED] nuda proprietà per 1/8, [REDACTED] usufrutto per 500/1000, derivati da: Donazione Accettata del 02/07/2007, notaio [REDACTED], sede Fermo (FM) Repertorio n.7758 – Modello Unico n. 4811.1/2007 in atti dal 30/07/2007;
4. [REDACTED] proprietà per 1/1, derivato da: Atto di Divisione del 02/07/2007, notaio [REDACTED] [REDACTED], sede Fermo (FM) Repertorio n.7758 – Modello Unico n. 4812.5/2007 in atti dal 30/07/2007.

LOTTO 2 : Comune di Grottazzolina: foglio 3 - Particella 717

1. [REDACTED], diritto da verificare, impianto meccanografico del 11/08/1970;
2. [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, derivati da: Denuncia di successione del 12/07/1977– registrata a Fermo (FM) Volume 24 n.56 in data 09/01/1978, Voltura n. 7781 in atti dal 03/10/1984;
3. [REDACTED] proprietà per 3/6, [REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED] proprietà per 1/6, derivati da: Denuncia di successione del 13/08/1977– registrata a Fano (PU) Volume 259 n.2 13/02/1978, Voltura n.9481 in atti dal 03/10/1984;
4. [REDACTED] proprietà per 1/3, [REDACTED] proprietà per 1/3, [REDACTED] proprietà per 1/3, derivati da: Atto del 08/04/1980, notaio [REDACTED] sede Fermo (FM) Repertorio n.33125 registrato a Fermo (FM) Volume 44 n.1561 in data 24/04/1980, Voltura n.10084 in atti dal 03/10/1984;
5. [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, derivati da: Atto del 30/05/1985, notaio [REDACTED] sede Fermo (FM) Repertorio n. 43835 registrato a Fermo (FM) Volume 68 n. 1605 in data 14/06/1985, Voltura n.10084 - n. 2263.1/1985 in atti dal 25/11/1994;
6. [REDACTED] proprietà per 1/3, [REDACTED] proprietà per 1/3, [REDACTED] proprietà per 1/3, derivati da: frazionamento in atti dal 29/11/1993 (n.3.1/1986);

7. [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, derivati da: frazionamento del 13/07/1999, in atti dal 13/07/1999 (n. 1681.1/1999);
8. [REDACTED] proprietà per 1/1 derivato da: Atto di Compravendita del 08/02/2013, notaio [REDACTED], sede Fermo (FM) Repertorio n. 34792 – Modello Unico n. 978.1/2013 in atti dal 25/02/2013.

LOTTO 3 : Comune di Grottazzolina: foglio 3 - Particelle 7 , 8 , 9 , 41

1. [REDACTED] diritto da verificare, impianto meccanografico del 11/08/1970;
2. [REDACTED] proprietà per 1/4, [REDACTED] proprietà per 1/4, [REDACTED] proprietà per 1/4, [REDACTED] proprietà per 1/4, derivati da: Testamento Olografo del 20/05/1972– registrato a Roma (RM) Volume 1614 n.8061 in data 24/07/1972, Voltura n. 14676 in atti dal 15/03/1979;
3. [REDACTED] proprietà da verificare, derivata da: Atto del 14/04/1976, notaio [REDACTED] – registrato a Roma (RM) Repertorio n.92430 Volume 3754 n.5356 in data 10/06/1976, Voltura n. 1881 in atti dal 03/10/1984;
4. [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, derivati da:: Atto del 12/12/1978, notaio [REDACTED] sede Fermo (FM) Repertorio n. 18774 Volume 38 n.6 in data 03/01/1979, Voltura n. 7484 in atti dal 03/10/1984;
5. [REDACTED] con sede a Grottazzolina, proprietà da verificare derivata da: Atto del 12/12/1978, notaio [REDACTED] sede Fermo(FM) Repertorio n. 60045, Registrazione n. 576 in data 22/03/1990 - Voltura n. 1275.2/1990 in atti dal 27/07/1998;
6. [REDACTED] proprietà per 1/1 derivato da: Decreto trasferimento immobili (disposizioni delle autorità) del 25/05/1999 Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo (FM) Repertorio n.56 (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2630.1/1999 Reparto PI di FERMO in atti dal 02/05/2000.

QUESITO 8B - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE

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

La continuità delle provenienze ventennali è stata formalizzata con le seguenti trascrizioni:

LOTTO 1

1. Trascrizione del 11/01/2007, Reg. Particolare 376 – Reg. Generale 490, Denunciata Successione in morte di [REDACTED], Repertorio 80/306 del 04/10/2006;
2. Trascrizione del 27/07/2007, Reg. Particolare 4811 – Reg. Generale 8334, Donazione Accettata notaio [REDACTED] Repertorio 7758/1735 del 02/07/2007;
3. Trascrizione del 27/07/2007, Reg. Particolare 4812 – Reg. Generale 8335, atto di Divisione notaio [REDACTED] Repertorio 7758/1735 del 02/07/2007;
4. Trascrizione del 27/07/2007, Reg. Particolare 4813 – Reg. Generale 8336, accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] notaio [REDACTED], Repertorio 7758/1735 del 02/07/2007.

LOTTO 2

1. Trascrizione del 25/02/2013, Reg. Particolare 978 – Reg. Generale 1445, Atto di compravendita, notaio [REDACTED], Repertorio 34792/12924 del 08/02/2013 a favore di [REDACTED]
2. Trascrizione del 06/11/2024, Reg. Particolare 7566 – Reg. Generale 10144, accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED], notaio [REDACTED], Repertorio 33125/1 del 08/04/1980;
3. Trascrizione del 06/11/2024, Reg. Particolare 7567 – Reg. Generale 10145, accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED], notaio [REDACTED] Repertorio 33125/2 del 08/04/1980.

LOTTO 3

1. Trascrizione del 07/06/1999, Reg. Particolare 2630 – Reg. Generale 4119, Atto Giudiziario del 25/05/1999, decreto di trasferimento immobili, [REDACTED] sede Fermo (FM), Repertorio 56/99 del 25/05/1999 a favore di [REDACTED]

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento sui beni pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Trascrizione del 28/04/2014 - Atto Giudiziario del 10/04/2014– Reg. Particolare 2269 – Reg. Generale 3060, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED]

2. Annotazione del 13/07/2023 - Atto Giudiziario del 12/05/2023– Reg. Particolare 1091 – Reg. Generale 6381, annotazione a trascrizione- restrizione di beni- soggetto a favore [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED];
3. Trascrizione del 06/02/2024- Atto Giudiziario del 24/01/2024– Reg. Particolare 952 – Reg. Generale 1281, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED]

QUESITO 9B - TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

I beni pignorati non presentano trascrizioni di domande giudiziali.

QUESITO 11B - FORMAZIONE IN LOTTI

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.

I beni pignorati sono comodamente divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima, data l'autonomia degli stessi.

QUESITO 12B - STATO DI POSSESSO DEL BENE

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei

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

Gli immobili risultano attualmente occupati dal debitore esecutato.

Per il lotto n.3 non è stato possibile quantificare eventuali spese fisse di gestione.

I beni non risultano gravati da vincoli, oneri o contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento. Non sono emerse spese di natura condominiale in quanto non risulta costituito alcun condominio.

QUESITO 13B - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono interessati da procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI:

A- Documenti Catastali:

1. *Visura catastale storica;*
2. *Estratto di mappa e Planimetrie catastali;*

B- Documenti Amministrativi Comunali:

1. *Accesso Atti_Comune di Grottazzolina;*
2. *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
3. *Certificato stato civile/estratto atto di matrimonio*

C- Fascicolo Fotografico;

D- Documentazione Ipotecaria;

E- Descrizione dei lotti per la pubblicazione dei bandi di vendita;

F- Perizia di stima redatta in conformità alla protezione dati personali.

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 27/02/2026

Il tecnico incaricato
Geom. Eleonora Ficiarà