



TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni immobiliari

Corso Cavour, 51. 63023 Fermo (FM)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 104/99

Riunita con la 58/00 e con la 59/00

CREDITORE PROCEDENTE

B.C.C. PICENA SOC. COOP. A R.L.

DEBITORE

DATO OSCURATO

CREDITORI INTERVENUTI

*Unicredit Credit Management Bank SPA – Banca Popolare dell'Adriatico SP
Banca di Credito Cooperativa di Ripatransone – Associazione Provinciale Allevatori di Ancona
Equitalia Marche – Consorzio Agrario Piceno Sooc. Coop. A.R.L.*

IL C.T.U.

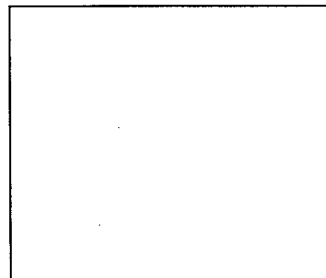
Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II°, 3. 63853 Montelparo (FM)

Tel. e Fax.: 0734.780618; Cell.: 333.7273872; E-mail: antolini.f@libero.it; P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



Montelparo li 20.06.2017



STUDIO TECNICO AGRONOMO E FORESTALE ANTOLINI

Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II° 3, 63853 Montelparo (FM)

Tel. e Fax. 0734.780618 - Cel. 333.7273872 - E-mail: antolini.f@libero.it - P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



PREMESSA

In data 13.01.2017 il sottoscritto Dott. Agr. Federico Antolini iscritto all'Ordine Regionale dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche con numero 406, con Studio a Montelparo (AP), in Via Vittorio Emanuele II° n. 3, è stato nominato dall'On.mo Giudice per l'Esecuzioni immobiliari, Dott. Pietro Merletti, C.T.U. per la procedura esecutiva n. 104/99 (riunita con la 58/00 e con la 59/00) ed in data 01/02/2017, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c., lo scrivente accettava l'incarico ricevuto e prestava giuramento.

Nello specifico questo Tecnico veniva incaricato dall'On.mo Giudice per l'Esecuzione di *"valuti il ctu l'immobile, che avrà cura di individuare, ne determini la conformità alle norme urbanistiche ed in caso di difformità le descriva e descriva quali sono le operazioni necessarie per regolarizzarlo e fornisca tutte le informazioni di cui all'art. 173 bis disposizioni di attuazione Codice di Procedura Civile..."*

Ad evasione dell'incarico ricevuto

EFFETTUAVO

- Sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento.
- Consultazione catastale ed ispezioni ipotecarie.
- Richiesta atti al Comuni di Massignano.
- Ricerche di mercato presso Agenzie Immobiliari, C.C.I.A.A., Agenzia del Territorio.
- Richiesta di accesso agli atti alla Regione Marche – Servizio Agricoltura Forestazione e Pesca PF programmazione - struttura decentrata di Ascoli P. e Fermo

Di seguito vengono esposti i risultati dei sopralluoghi effettuati, della documentazione reperita presso gli uffici sopra indicati, delle ricerche di mercato, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte.

INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 BIS C.P.C.

1. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA C.P.C.

Il fascicolo dell'esecuzione risulta completo degli atti indicati dall'articolo 567, secondo comma c.p.c. e dagli artt. 498 e/o 599 c.p.c. e/o 158 disp. Att. c.p.c.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Gli atti di pignoramento immobiliare indicano per:

- la procedura 104/99 il pignoramento di *"...immobile di proprietà dei debitori DATO OSCURATO e con i relativi diritti, pertinenze ed accessori: Terreno di mq 76.760, sito in C.da Marezi di Massignano (AP), riportato nel Catasto Terreni di detto Comune,...foglio n. 7 delle particelle nn. 37, 86, 192, 206, 207, 209, 233...Confinante con DATO OSCURATO Eredi DATO OSCURATO Parrocchia, OSCURATO salvi altri..."*;
- la procedura 58/00 il pignoramento di *"...1.) tutti i diritti di piena proprietà spettanti a OSCURATO su fondo rustico situato a massignano, c.da Marezi...Foglio 7 part.lle. nn. 83, 84, 85, 156,*



157, 158, 159, 160, 197, 199, 208, 262, 263, 166, 198, 234, 259, 260 ed al foglio 12 part. lle nn. 92, 2, 45, 151.

2.) tutti i diritti di piena proprietà spettanti per 1/2 a ~~OSCURATO~~ e per 1/2 a ~~OSCURATO~~ ...Foglio 7 part. lle nn. 26, 82, 191, 80, 37, 86, 192, 206, 207, 209, 233...";

- la procedura 59/00 il pignoramento di "...per i diritti lui spettanti, nei confronti di ~~OSCURATO~~
..1) terreno sito a massignano...foglio 7 part. 83, 84, 85, 157, 159, 160, 166, 197, 198, 199, 208, 234, 262, 351, 652, 353, 354, 355, 366, 369, 259, 260.
2)...foglio 12 part. 2, 45, 92, 151...".

Tuttavia in virtù di frazionamenti, fusioni, variazioni catastali e tipi mappali, compiuti negli anni, alcune delle particelle pignorate hanno cambiato identificazione catastale¹ e/o sono state soppresse. Pertanto, alla data odierna, i beni oggetto di pignoramento sono come di seguito individuati:

Fabbricati

Foglio n.	Particella n.	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Per la Procedura n.	NOTE	
7	84	3	A/3	6,5 vani	Totale: 164 mq. Totale escluse aree scoperte:164 mq	58/00 e 59/00	Sulla particella vi ricade anche una porzione ² di un ex conigliera non accatastata.	
		4	A/3	6 vani	Totale: 168 mq. Totale escluse aree scoperte: 168 mq			
		5	C/3	33 mq	Totale: 46 mq.			
		6	C/6	22 mq	Totale: 26 mq.			
	462	2	C/6	150 mq	Totale: 170 mq			
		3	A/2	8 vani	Totale: 222 mq. Totale escluse aree scoperte: 213 mq			
	432	ex stalla per ovini– accatastamento non definito – immobile solo riportato in mappa					Sulla particella insiste anche un fienile non accatastato	
	426	n. 2 ex porcilaie – accatastamento non definito – immobili solo riportati in mappa						

Terreni

Foglio n.	Particella n.	Porz	Qualità	Superficie Ha. are. ca	Per la Procedura n.	NOTE
7	83		Seminativo	0.2330	58/00 e 59/00	
	197			0.7010		
	373		Bosco Alto	0.0810		Sulla particella insiste parte di un fabbricato per la rimessa di attrezzature agricole non accatastato.
	376		Seminativo	0.0395	58/00 e 59/00	Sulla particella insiste la restante parte del sopra

¹ Acquisendo anche una nuova superficie.

² Porzione seminterrata



						menzionato fabbricato per la rimessa di attrezzature agricole non accatastato.
	378		Sem. Arb.	0.0120		
	381		Seminativo	0.3215		Sulla particella vi ricade la restante porzione della ex conigliera precedentemente indicata e un fabbricato per il ricovero di animali di bassa corte.
	383		Sem. Arb.	0.2710		
	384			0.3710		
	386	AA	Sem. Arb.	0.4510		
		AB	Uliveto	0.3695		
	26		Seminativo	0.1500	58/00	
	37		Uliveto	0.4590	104/99 e 58/00	
	80			0.3640	58/00	
	82	AA	Sem. Arb.	1.3350	58/00	In stato di abbandono.
		AB	Vigneto	0.6300		
	85		Seminativo	0.1620	58/00 e 59/00	
	86			2.5590	104/99 e 58/00	
	157		Uliveto	0.0800	58/00 e 59/00	
	166		Seminativo	0.7030		
	192		Sem. Arb.	0.8050	104/99 e 58/00	
	206		Seminativo	0.6450		
	207	AA	Seminativo	0.5206		
		AB	Pasc. Arb.	0.0474		
	209		Seminativo	1.5540		
	233		Sem. Arb.	1.0860	58/00 e 59/00	
	234			0.5270		
	259		Seminativo	0.1620		
	260		Sem. Arb.	0.1480		
	262	AA	Orto Irr.	0.1054		
		AB	Seminativo	0.1226		
	351		Uliveto	0.9000	59/00	
	353		Tare	0.0095		
	354		Pascolo	0.0033		In realtà vi insiste una vasca per il deposito di acqua per l'irrigazione
	355		Uliveto	0.0982		
	366	AA	Seminativo	0.2500		
		AB	Sem. Arb.	0.0300		
	369		Seminativo	0.0110		
	2		Pascolo	0.0037		
	45		Seminativo	0.2770		
	92		Uliveto	0.0800		
12	151			0.26.90		
7	379	AA	Seminativo	0.3319	58/00	In stato di abbandono.
		AB	Vigneto	0.3521		
	425		Bosco alto	0.0205	58/00 e 59/00	
	427		Orto	0.0015		
	429			0.0065		
	431		Seminativo	0.0090		
	433			0.0065		
	434		Sem. Arb.	0.9155		
	436		Vigneto	2.1300		In stato di abbandono.



	463	AA	Seminativo	0.3465		
		AB	Pascolo	0.0395		

2.1. Accertamento dell'esatta corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi

Dai sopralluoghi effettuati si riscontrano le seguenti difformità tra i dati riportati nella documentazione catastale³ e l'attuale stato dei luoghi:

- i fabbricati situati sulla particella 432⁴ e cioè una ex stalla per ovini ed un fienile, non risultano regolarmente accatastati in quanto la stalla è solo riportata in mappa ed indicata, solo, al catasto terreni come ente urbano, mentre il fienile non risulta affatto accatastato (allegato 1a e 1b – rispettivamente visura storica ai terreni, visura storica ai fabbricati della particella 432);
- i fabbricati situati sulla particella 426⁵ e cioè due ex porcilaie non risultano regolarmente accatastati in quanto vengono solo riportati in mappa ed indicati, solo, al catasto terreni come ente urbano. (allegato 2a e 2b – rispettivamente visura storica ai terreni, visura storica ai fabbricati della particella 426);
- sulle particelle nn. 373 e 376⁶, insiste un fabbricato per la rimessa di attrezzature agricole non accatastato (allegato 3 – estratto di mappa catastale);
- sulle particelle nn. 84 e 381⁷, insiste una ex conigliera non accatastata (allegato 3 – estratto di mappa catastale);
- sulla particella 381⁸, insiste un fabbricato per il ricovero di animali di bassa corte non accatastato;
- il fabbricato identificato alla particella 84⁹ con i sub nn. 3, 4, 5, 6 presenta le seguenti difformità tra la planimetrie catastale e lo stato attuale dei luoghi:
 - sub 3: sul portico al piano terra in corrispondenza della 3^a colonna portante a partire da sinistra e adiacenti alle scale, sono presenti un locale magazzino e un ripostiglio che non sono riportati in planimetria catastale¹⁰;
 - sub 4 nella vecchia stalla è presente un piccolo bagno non riportato in planimetria catastale¹¹;
- alcune finestre del piano sottotetto del sub 3 della particella 462¹² sono state momentaneamente, in attesa di posizionare gli infissi, chiuse all'interno con "tabelle" in laterizio forate¹³;
- sulla particella 462¹⁴ insiste una vasca circolare, a cielo aperto, per il deposito di acqua per l'irrigazione¹⁵;
- sulla particella 354 del foglio di mappa 7 insiste una vasca circolare, interrata, per il deposito di acqua per l'irrigazione¹⁶.

Importante inoltre segnalare che l'atto di pignoramento relativo la procedura esecutiva n 58/00 indica tra i beni oggetto di pignoramento la particella 263 del foglio di mappa 7¹⁷; ma già a far data del 19 agosto 1999

³ Visure, estratti di mappa, planimetrie catastali.

⁴ Foglio di mappa 7 del Comune di Massignano

⁵ Foglio di mappa 7 del Comune di Massignano

⁶ Foglio di mappa 7 del Comune di Massignano

⁷ Foglio di mappa 7 del Comune di Massignano

⁸ Foglio di mappa 7 del Comune di Massignano

⁹ Foglio di mappa 7 del Comune di Massignano

¹⁰ E privo di alcuna autorizzazione edilizia.

¹¹ E privo di alcuna autorizzazione edilizia.

¹² Foglio di mappa 7 del Comune di Massignano

¹³ A parere dello scrivente detto intervento non costituisce abuso edilizio in quanto trattasi di un opera provvisoria a salvaguardia della proprietà.

¹⁴ Foglio di mappa 7 del Comune di Massignano

¹⁵ Rifornita da un pozzo insistente sulla particella 192 del Foglio di mappa 7 del Comune di Massignano

¹⁶ Rifornita da un pozzo insistente sulla particella 192 del Foglio di mappa 7 del Comune di Massignano

¹⁷ Del Comune di Massignano



detta particella era soppressa in virtù di frazionamento n. 1997.2/1999¹⁸ dal quale si sono originate la particella 368¹⁹ e l'attuale particella 369 di mq 110 (allegato 4 – visura storica particella 263).

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

Alle date dei pignoramenti i beni risultavano in proprietà degli esecutati, **OSCURATO** e **OSCURATO** in forza di:

- atto di compravendita, dell'8 maggio 1965, a rogito Notaio Angelo Marchetti²⁰, a favore di **OSCURATO** per le particelle censite al foglio di mappa 7 con i nn. 83, 84, 85, 100, 156, 157, 158, 159, 160, 165²¹, 166, 197, 198, 199/a, 199/c, 208 ed al foglio di mappa 12 con le particelle nn. 2, 45, 92, 151.
Atto trascritto a Fermo il 10 maggio 1965 con Reg. Part. n. 1377. Soggetto venditore **OSCURATO**
- Atto di compravendita, del 23 ottobre 1975, a rogito Notaio Angelo Marchetti²², a favore di **OSCURATO** per la quota di 1/2, per la particella censita al foglio di mappa 1 con il n. 80.
Atto trascritto a Fermo il 7 novembre 1975 con Reg. Part. n. 3070. Soggetto venditore **OSCURATO**
- Atto di compravendita, del 29 dicembre 1977, a rogito Notaio Angelo Marchetti²³, a favore di **OSCURATO**, per la quota di 1/2, per le particelle censite al foglio di mappa 7 con i nn. 26, 82, 191.
Atto trascritto a Fermo il 13 gennaio 1978 con Reg. part. n. 223. Soggetto venditore **OSCURATO**
- Atto di compravendita del 25 gennaio 1983 a rogito Notaio Adalberto Danielli²⁴ a favore di **OSCURATO** per la quota di 1/2, per le particelle censite al foglio di mappa 7 con i nn. 37, 86, 192, 206, 207, 209, 233.
Atto trascritto a Fermo il 04 febbraio 1983 con Reg. part. n. 511. Soggetto venditore **OSCURATO**
- Le particelle 259 e 260 si originano, a seguito di frazionamento precedente il 1976, rispettivamente dalla 198 e dalla 234/b.
Importante segnalare che le due particelle sono state oggetto dei seguenti atti:
 - Compravendita del ventitré gennaio 1980; trascritto a Fermo il quattordici febbraio 1980 con Reg. Part. n. 663, in forza del quale **OSCURATO** e vende a **OSCURATO** le due particelle.
 - Atto di permuta del ventitré agosto 1980 a rogito Notaio Giuseppe Carrioli, repertorio n. 199623/11721. trascritto a Fermo l'undici settembre 1980 con reg. part. n. 3940; con cui **OSCURATO** trasferiscono a **OSCURATO** le stesse particelle nn. 259 e 260, mentre **OSCURATO** trasferisce a **OSCURATO** le particelle nn. 261 e 165 dello stesso foglio.

Alla data odierna, i beni oggetto di pignoramento risultano in parte di proprietà di **OSCURATO**, ed in parte di **OSCURATO**⁵ (allegati 5 e 6 – rispettivamente visura catastale per soggetto di **OSCURATO**, e visura

¹⁸ In atti dal 19/08/1999

¹⁹ Di mq 250 e venduta in forza di atto di compravendita del 13 ottobre 1999 a rogito Notaio Farina Albino – rep. n. 30762 – trascritto a Fermo il 21 ottobre 1999 con reg. part. n. 4941, a **OSCURATO**

²⁰ Repertorio n. 13508/1631

²¹ In forza di atto di permuta del 23 agosto 1980 a rogito Notaio Giuseppe Carrioli – rep. n. 199623/11721, trascritto a Fermo l'11 febbraio 1980 con Reg. part. n. 3940, la particella diviene di proprietà di **OSCURATO**

²² Repertorio n. 36811/3711

²³ Repertorio n. 39584/4001

²⁴ Repertorio n. 39005/7790

²⁵ Figli degli esecutati



catastale per soggetto di **OSCURATO**), in forza di Atto di Donazione del 28 marzo 2003 a rogito Notaio A. Rossi²⁶; trascritto a Fermo il 23 aprile 2003 con Reg part. n. 2303 (al 2306) – soggetti donanti

OSCURATO ; ma dalla lettura dello stesso atto di donazione si evince che:

- Tra i beni donati a **OSCURATO**
 - non vengono menzionati in alcun modo i fabbricati insistenti sulle attuali particelle 462, 432, 426, rispettivamente l'abitazione e garage, l'ex stalla per ovini e fienile, le due ex porcilaie;
 - tutte le particelle vengono descritte "...senza sovrastanti fabbricati...";
 - non sono richiamate le autorizzazioni edilizie in capo ai fabbricati sopra menzionati;
- Tra i beni donati a **OSCURATO**
 - non vengono menzionati in alcun modo i fabbricati insistenti sulle attuali particelle 373, 84 e 381 rispettivamente rimessa per attrezzature agricole, ex conigliera, ricovero per animali di bassa corte;
 - tutte le particelle vengono descritte "...senza sovrastanti fabbricati...";
 - non sono richiamate le autorizzazioni edilizie in capo ai fabbricati sopra menzionati.

Importante inoltre segnalare che:

- in forza di "contratto di affitto terreno agricolo" stipulato tra **OSCURATO** di Montepulciano²⁷ il quattro aprile 2016 e registrato a Montepulciano il ventinove aprile 2016, le particelle nn. 82, 379, 436 risultano in affitto allo stesso **OSCURATO** (allegato 7 – contratto di affitto).
- In realtà, gli esecutati, **OSCURATO** e **OSCURATO**, acquistano, con atto di compravendita del 23 ottobre 1975, a rogito Notaio Angelo Marchetti²⁸, la particella 80 del foglio di mappa 1 e non la particella 80 del foglio di mappa 7.

Pertanto, in considerazione delle contraddittorietà riscontrate tra gli atti precedentemente indicati e che gli stessi, a proprio parere, possano essere opponibili, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno indicare gli immobili oggetto di pignoramento come in proprietà e/o in possesso dei Sig.ri **OSCURATO**.

3.1. Breve storia catastale delle particelle

In virtù di frazionamenti, fusioni, variazioni catastali e tipi mappali, compiuti negli anni, alcune delle particelle menzionate, nei sopra citati atti, hanno cambiato identificazione catastale²⁹ e/o sono state soppresse; infatti:

Foglio n.	Particella/e riginaria/e n.	Attuali particelle oggetto di pignoramento originate nn. S
7	84 - 156 - 158 - 159 - 160 - 198 - 199 - 208 - 234 - 352	84 - 234 - 259 - 351 - 260 - 373 - 376 - 381 - 383 - 384 - 386 - 388 - 425 - 426 - 427 - 429 - 431 - 432 - 433 - 434 - 436 - 462
	165	262
	158	353 - 354 - 355
	100	366
	191	378 - 379

²⁶ Repertorio n. 171219/19942

²⁷ Titolare dell'Azienda Agricola **OSCURATO** in sede a Montepulciano (SI).

²⁸ Repertorio n. 36811/3711 – trascritto a fermo il 7 novembre 1975 al n 1367 R.P.

²⁹ Acquisendo anche una nuova superficie.



3.2. Beni in proprietà e/o in possesso a *OSCURO*

Fabbricati

Foglio n.	Particella n.	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Per la Procedura n.	NOTE
7	84	3	A/3	6,5 vani	Totale: 164 mq. Totale escluse aree scoperte: 164 mq	58/00 e 59/00	Sulla particella vi ricade anche una porzione ³⁰ di un ex conigliera non accatastata.
		4	A/3	6 vani	Totale: 168 mq. Totale escluse aree scoperte: 168 mq		
		5	C/3	33 mq	Totale: 46 mq.		
		6	C/6	22 mq	Totale: 26 mq.		

Terreni

Foglio n.	Particella n.	Porz	Qualità	Superficie Ha. are. ca	Per la Procedura n.	NOTE
7	83		Seminativo	0.2330	58/00 e 59/00	
	197			0.7010		
	373		Bosco Alto	0.0810		Sulla particella insiste parte di un fabbricato per la rimessa di attrezzature agricole non accatastato.
	376		Seminativo	0.0395		Sulla particella insiste la restante parte del sopra menzionato fabbricato per la rimessa di attrezzature agricole non accatastato.
	378		Sem. Arb.	0.0120		
	381		Seminativo	0.3215		Sulla particella vi ricade la restante porzione della ex conigliera precedentemente indicata e un fabbricato per il ricovero di animali di bassa corte.
	383		Sem. Arb.	0.2710		
	384			0.3710		
	386	AA	Sem. Arb.	0.4510		
		AB	Uliveto	0.3695		

³⁰ Porzione seminterrata



3.3. Beni in proprietà e/o in possesso a OS CURATO

Fabbricati

Foglio n.	Particella n.	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Per la Procedura n.	NOTE
	462	2	C/6	150 mq	Totale: 170 mq	58/00 e 59/00	
		3	A/2	8 vani	Totale: 222 mq. Totale escluse aree scoperte: 213 mq		
	432	ex stalla per ovini - accatastamento non definito – immobile solo riportato in mappa.					Sulla particella insiste anche un fienile non accatastato.
	426	n. 2 ex porcilaie - accatastamento non definito – immobili solo riportati in mappa.					

Terreni

Foglio n.	Particella n.	Porz	Qualità	Superficie Ha. are. ca	Per la Procedura n.	NOTE
7	26		Seminativo	0.1500	58/00	
	37		Uliveto	0.4590	104/99 e 58/00	
	80			0.3640	58/00	
	82	AA	Sem. Arb.	1.3350	58/00	In stato di abbandono.
		AB	Vigneto	0.6300		
	85		Seminativo	0.1620	58/00 e 59/00	
	86			2.5590	104/99 e 58/00	
	157		Uliveto	0.0800	58/00 e 59/00	
	166		Seminativo	0.7030		
	192		Sem. Arb.	0.8050	104/99 e 58/00	
	206		Seminativo	0.6450		
	207	AA	Seminativo	0.5206		
		AB	Pasc. Arb.	0.0474		
	209		Seminativo	1.5540		
	233		Sem. Arb.	1.0860	58/00 e 59/00	
	234			0.5270		
	259		Seminativo	0.1620		
	260		Sem. Arb.	0.1480		
	262	AA	Orto Irr.	0.1054	58/00 e 59/00	
		AB	Seminativo	0.1226		
	351		Uliveto	0.9000		
	353		Tare	0.0095		
12	354		Pascolo	0.0033	59/00	In realtà vi insiste una vasca per il deposito di acqua per l'irrigazione
	355		Uliveto	0.0982		
	366	AA	Seminativo	0.2500		
		AB	Sem. Arb.	0.0300		
	369		Seminativo	0.0110		
	2		Pascolo	0.0037		
	45		Seminativo	0.2770		
	92		Uliveto	0.0800		
7	379	AA	Seminativo	0.3319	58/00	In stato di abbandono.
		AB	Vigneto	0.3521		



	425		Bosco alto	0.0205	58/00 e 59/00	
	427		Orto	0.0015		
	429			0.0065		
	431			0.0090		
	433		Seminativo	0.0065		
	434		Sem. Arb.	0.9155		
	436		Vigneto	2.1300		In stato di abbandono.
	463	AA	Seminativo	0.3465		
		AB	Pascolo	0.0395		

3.4. Occupazione delle abitazioni

I fabbricati risultano abitati da:

- Sub 3, 4, 5 e 6 della particella n 84 del foglio di mappa 7, da:
 - o OSCURATO oniugato con OSCURATO
 - o " a, coniugata con "
 - o " glia di "
 - o OSCURATO
 - o " na.
- Sub 3 e 4 della particella n 462 del foglio di mappa 7, da:
 - o OSCURATO coniugato OSCURATO
 - o " coniugata "
 - o " abriella,
 - o " "

4. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento, tutti situati in C.da Marezi di Massignano, a circa 2,5 Km dalla Casa Comunale³¹, costituiscono un fondo agricolo della superficie complessiva di oltre 21.0387 ha, pressoché in unico corpo, all'interno del quale insistono i seguenti fabbricati, una volta organizzati in centro aziendale:

- due abitazioni, una in proprietà e/o in possesso a OSCURATO l'altra in proprietà e/o in possesso a OSCURATO
- due ex porcilaie,
- una rimessa per attrezzature agricole,
- una ex conigliera,
- un ricovero per animali di bassa corte,
- due vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione,

oltre ad una ex stalla per ovini e fienile situata fuori del centro aziendale; quasi al centro dell'intera proprietà.

L'accesso principale si affaccia sulla strada provinciale 58, in prossimità della strada comunale del nuovo Cimitero e della strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), da cui si accede al centro aziendale mediante strada bianca che diramandosi conduce verso sinistra, alle due ex porcilaie, alla rimessa per attrezzature agricole ed all'abitazione in proprietà e/o in possesso a OSCURATO verso destra all'abitazione in proprietà e/o in possesso a OSCURATO

Il fondo è in parte irriguo ed in parte asciutto. Tuttavia, la parte asciutta è potenzialmente irrigabile grazie ad un pozzo insistente sulla particella 192³² che tramite condotta interrata, che attraversa le particelle nn. 192, 87, 434, 432, 383, 84, 373, ecc³³, va a rifornire due vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione di cui

³¹ In direzione Cupramarittima.

³² Del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.

³³ Del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.



una, a cielo aperto, insistente sulla particella n 462³⁴ e l'altra, interrata, sulla particella 354³⁵. Lungo il tragitto detta conduttura è provvista di bocchette per l'irrigazione e le due vasche alimentano, per caduta, le stesse bocchette ed un'ulteriore bocchetta situata sulla particella 463³⁶.

Si precisa che per semplicità di esposizione, dal medesimo paragrafo³⁷, le particelle oggetto di pignoramento, fatta eccezione per le particelle censite al foglio 12 dello stesso Comune, verranno indicate senza numero di foglio di mappa catastale che dovrà intendersi il foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.

4.1. Descrizione dei beni in proprietà e/o in possesso a **OSCU RATO**

Come precedentemente indicato sono catastalmente identificati dalle particelle nn. 83, 84, 197, 373, 376, 378, 381, 383, 384, 386 e costituiscono un fondo agricolo, accorpato, della superficie di oltre 2.8505 ha su cui insistono:

- l'abitazione
- la rimessa per attrezzature agricole,
- l'ex conigliera,
- il ricovero per animali di bassa corte.

La superficie agricola utilizzabile è interamente coltivata a seminativo, fatta eccezione per circa 0.3695 ha coltivati ad uliveto.³⁸

Il fondo è intercluso tra i restanti terreni oggetto di pignoramento³⁹, presenta delle pendenze blande, è attraversato dall'impianto per l'irrigazione precedentemente indicato e descritto e vi si accede o attraversando le particelle nn. 259, 260, 426 e 463, o dalla strada poderale⁴⁰ a nord della particella 84.

4.1.2. Abitazione

È catastalmente identificato con la particella 84 ai sub 3, 4, 5 e 6. ed è costituito da tre corpi, adiacenti, realizzati in epoche diverse.

Il primo corpo, quello centrale, risale almeno al 1500 e costituisce l'abitazione originaria; risulta ristrutturato in più epoche successive, di cui all'incirca il 1937. La struttura portante è interamente realizzata in muratura mista di mattoni e pietre a faccia vista, il tetto è realizzato in legno e "pianghette", il manto di copertura in coppi. È disposta su tre piani; terra, primo e secondo. Al piano terra si trovano quelle che una volta erano la cantina e la stalla; si presentano con l'originaria muratura e le originarie volte a vela, ben mantenute e solide⁴¹. Il piano primo, abitato dalla Sig.ra **OSCU RATO**, è suddiviso in cucina, retro cucina, bagno e due camere, un ripostiglio ed un terrazzo. Il piano secondo costituisce la soffitta, suddivisa in due locali⁴². Al piano primo si accede mediante scala esterna che immette su un piccolo loggiato su cui si affaccia l'ingresso; mentre al piano secondo si accede dal primo piano mediante scala interna. Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'intero corpo necessita di un importante intervento di ristrutturazione con particolare attenzione al tetto ed alla muratura portante esterna; il primo è completamente da rifare mentre la seconda completamente da consolidare.

Il secondo corpo, a sinistra di quello centrale,⁴³ costituisce la porzione nuova di fabbricato abitato da **OSCU RATO** dalla moglie e dalla figlia. È stata realizzata alla fine degli anni ottanta inizi novanta ed è disposto su tre piani; terra primo e secondo. La struttura portante ed il tetto sono realizzati in cemento armato, mentre la tamponatura è realizzata parte in laterizio e parte in poroton; il tutto è stato lasciato "a grezzo". Al piano terra si trova un'ulteriore porzione di cantina risalente alla vecchia abitazione, precedentemente descritta, un portico ed una piccola rimessa per attrezzature. Sul portico sono presenti un piccolo ripostiglio ed una piccola

³⁴ Del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.

³⁵ Del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.

³⁶ Del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.

³⁷ Ed in tutti i successivi paragrafi.

³⁸ Circa 40 piante dell'età di circa 15 anni.

³⁹ Tutti in proprietà e/o in possesso a **OSCU RATO**

⁴⁰ Realizzata da **OSCU RATO**

⁴¹ Nella stalla è stato realizzato un bagno, in laterizio, privo di alcuna autorizzazione.

⁴² Convertibili in unità abitativa.

⁴³ Ovest.



lavanderia⁴⁴. Il piano primo è suddiviso in sala, cucina, retrocucina, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un terrazzo. Il piano secondo costituisce la soffitta⁴⁵.

Al piano primo si accede mediante scala esterna che immette su un piccolo loggiato su cui si affaccia l'ingresso; al piano secondo si accede scavalcando la finestra della soffitta dell'abitazione originaria.⁴⁶

L'intero corpo deve essere per gran parte terminato.

Il terzo corpo, a destra di quello centrale,⁴⁷ si trovano i locali adibiti a laboratorio realizzati e/o ristrutturati, in laterizio, nei primi anni duemila⁴⁸.

L'intero fabbricato ha una corte di esclusiva pertinenza, è fornito di tutti gli impianti, il riscaldamento è alimentato da "bambolotti" esterni per il gas. (allegato 8 – foto nn. 1, 2 e 3).

4.1.3. Rimessa per attrezzature agricole

È situata a nord dell'abitazione e ricade in parte sulla particella 373 ed in parte sulla 376. È stata realizzata nei primi anni ottanta con pannelli prefabbricati di calcestruzzo. Ha una superficie di circa 55 mq e si presenta in buone condizioni. Non risulta regolarmente accatastata. (allegato 8 – foto n. 4).

4.1.4. Ex conigliera

Ha una superficie di circa 85 mq ed è situata a Sud dell'abitazione; ricade in parte sulla particella 84⁴⁹ ed in parte sulla particella 381.

Sembra essere stata realizzata alla fine degli anni settanta, primi ottanta. La struttura portante è in laterizio e legno ed è costituita da due corpi adiacenti; il primo, seminterrato, il cui solaio di copertura costituisce parte del piano di calpestio del cortile antistante l'abitazione, il secondo, fuori terra, ha una copertura ad una falda realizzata in eternit ancorato su travi in legno.

L'intera struttura si presenta fatiscente e mentre il corpo interrato può e deve essere consolidato, per lo meno il suo solaio di copertura, il corpo fuori terra è da considerarsi irrecuperabile.

Vi si arriva o da un piccolo stradello che scende dal sopra menzionato cortile o attraversando i confinanti terreni. Non risulta regolarmente accatastata. (allegato 8 – foto n. 5).

4.1.5. Ricovero per animali di bassa corte

È interamente situato sulla particella 381. È un semplice manufatto realizzata con pali in cemento (tipo vigneto), lamiere in ferro e rete metallica.

Vi si arriva o dal piccolo stradello sopra menzionato o attraversando i confinanti terreni. Non risulta regolarmente accatastato. (allegato 8 – foto n. 6).

4.2. Descrizione dei beni in proprietà e/o in possesso a OSU RATO

Come precedentemente indicato sono catastalmente identificati dalle particelle nn. 26, 37, 80, 82, 85, 86, 157, 166, 192, 206, 207, 209, 233, 234, 259, 260, 262, 351, 353, 354, 355, 366, 369, 379, 425, 426, 427, 429, 431, 432, 433, 434, 436, 462, 463 e dalle particelle nn. 2, 45, 92 e 151 del foglio di mappa 12⁵⁰ e costituiscono un fondo agricolo, pressoché accorpato, della superficie di oltre 18.1882 ha su cui insistono:

- l'abitazione
- le due ex porcilaie,

⁴⁴ Privi di alcun tipo di autorizzazione edilizia

⁴⁵ Potenzialmente recuperabile in unità abitativa.

⁴⁶ Le due soffitte dovevano essere collegate da una porta interna che doveva essere realizzata in forza della concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica indicata ai successivi paragrafi.

⁴⁷ Est.

⁴⁸ In forza di D.I.A. n. 10/2004.

⁴⁹ La porzione seminterrata

⁵⁰ Del Comune di Massignano.



- l'ex stalla per ovini e fienile,
- le due vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione.

Per semplicità di descrizione, e solo per il medesimo paragrafo, i terreni verranno distinti in otto fondi che, rispetto all'abitazione in proprietà e/o in possesso a Rossi Alfredo, sono:

- il primo, a Sud, composto dalla sola particella 262.
Ha una superficie di ha 0.2280 e confina con la strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), proprietà OSCURATO, eredi OSCURATO e strada provinciale 58, salvo altri. È coltivato a seminativo e vi si accede dalle confinanti strade;
- il secondo, a Sud Est, composto dalle particelle nn. 366, 166 e 369.
Ha una superficie complessiva ha 0.9940 e confina con la strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), proprietà OSCURATO, da due lati, strada provinciale 58, salvo altri. È coltivato a seminativo e vi si accede dalle confinanti strade;
- il terzo, a Nord Est, composto dalle particelle nn 26 e 80.
Ha una superficie di ha 0.4530 e confina con il Fosso Rio Grande e proprietà eredi OSCURATO su tre lati, salvo altri. È coltivato per circa ha 0.1500⁵¹ a seminativo e per circa ha 0.3630 a uliveto⁵² e vi si accede per viabilità podereale.⁵³
- il quarto, ad Est, composto dalla sola particella 37.
Ha una superficie di ha 0.4590 e confina con il fosso Rio Grande, proprietà fratelli OSCURATO, salvo altri. È coltivato a uliveto e vi si accede attraversando lo stesso fosso in prossimità delle particelle 86 o 192;
- il quinto, ad Ovest, composto dalle particelle nn. 45 e 151 del foglio di mappa 12
Ha una superficie di ha 0.5460 e confina con la strada comunale del nuovo Cimitero, proprietà su due lati, salvo altri. È coltivato in parte a seminativo ed in parte (per circa metà della 151) occupato da "bosco" e scarpata e vi si accede dalla confinante strada;
- il sesto, a Sud Ovest, composto dalla sola particella 2 del foglio di mappa 12.
Ha una superficie di ha 0.0037 e confina con la strada comunale del nuovo Cimitero, provinciale 58, proprietà OSCURATO, salvo altri. Ad esso vi si accede dalla stessa strada comunale del nuovo cimitero;
- il settimo, anch'esso a Sud Ovest, composto dalla sola particella 92 del foglio di mappa 12
Ha una superficie di ha 0.0800 e confina con la provinciale 58 su tre lati, proprietà OSCURATO, salvo altri. È coltivato ad uliveto e vi si accede dalla stessa provinciale;
- l'ottavo è composto dalle restanti particelle 82, 85, 86, 157, 192, 206, 207, 209, 233, 234, 259, 260, 351, 353, 354, 355, 379, 425, 427, 429, 431, 433, 434, 436 e 463, e confina con le particelle in proprietà e/o in possesso a OSCURATO, fosso Rio Grande, proprietà OSCURATO, strada comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), provinciale 58, salvo altri.
Si presenta con delle pendenze blande, una superficie complessiva di ha 14.5045 coltivata a seminativo; fatta eccezione per ha 0.2115 circa coltivati ad uliveto ed ha 2.6439 circa coltivati a vigneto (di circa anni 15⁵⁴ che versa in stato di abbandono).
Sulla particella 354 si trova la vasca, interrata, per il deposito di acqua per l'irrigazione indicata al precedente paragrafo
Al Fondo vi si accede o dalla strada podereale che ha inizio dalla menzionata strada comunale o dalla strada provinciale 58 in prossimità delle particelle nn 429, 425, 353.

4.2.2. Abitazione

Si dispone su tre piani, terra, primo e secondo, realizzati in epoche differenti; il piano terra e primo tra la fine degli anni settanta e gli inizi degli anni ottanta, il piano secondo alla fine degli anni ottanta. La struttura portante ed il tetto sono in cemento armato, la tamponatura è in laterizio.

⁵¹ Particella 26.

⁵² Particella 80.

⁵³ Occorre precisare che alla particella 26 si accede attraversando il fosso Rio Grande in prossimità della particella 80 o della 273 di altra proprietà e su cui non grava alcuna servitù in merito ma, da come indicato OSCURATO, sono "scambi di cortesia tra vicini".

⁵⁴ Per lo stesso nel 2002 è stata rilasciato il finanziamento per la ristrutturazione.



Il piano terra si presenta in buone condizioni ed è suddiviso in un ampio garage, un magazzino ed un piccolo bagno.

Il piano primo si presenta anch'esso in buone condizioni ed è suddiviso in sala, cucina, due bagni, disimpegno, quattro camere e tre terrazzi.

Il piano secondo costituisce una potenziale unità abitativa.

Sia al piano primo che al secondo, si accede mediante scala esterna, tamponata in laterizio.

L'intera abitazione, ad eccezione del piano primo, è lasciata allo stato grezzo.

L'intero fabbricato ha una corte di esclusiva pertinenza, è fornito di tutti gli impianti, il riscaldamento è alimentato da "bambolotti" esterni per il gas. (allegato 8 – foto nn. 7 e 8).

4.2.3. Ex porcilaie

Sono situate sulla particella 426, hanno una superficie ed un'epoca di realizzazione diversa:

- la più grande è di circa 330 mq e risulta realizzata nei primi anni settanta,
- la più piccola è di circa 175 mq e risulta realizzata alla fine degli anni settanta,

Entrambe hanno struttura portante in ferro e laterizio il tetto è a doppia falda e realizzato con pannelli in eternit ancorati su profilati in ferro.

Entrambe i fabbricati sono fatiscenti, i tetti e le strutture portanti sono parzialmente crollati e le restanti parti presentano importanti segni di cedimento.

In forza di D.I.A. n. 58/2006 è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso degli stessi da accessori agricoli a fabbricati di civile abitazione; tuttavia gli stessi risultano solo riportati in mappa e non regolarmente accatastati all'urbano. (allegato 8 – foto nn. 9 e 10).

4.2.4. Ex stalla per ovini e fienile

La stalla è stata realizzata nei primi anni ottanta, ha una superficie di circa 405 mq ed è completamente aperta su tre lati. Parte della struttura portante, circa 300 mq è in ferro, mentre i restanti 105 mq circa in legno, la copertura è in eternit⁵⁵ ed è parzialmente crollata.

Si presenta fatiscente, completamente irrecuperabile.

In forza della stessa D.I.A. n. 58/2006 è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso da accessorio agricolo a fabbricato di civile abitazione; tuttavia la stessa risulta solo riportata in mappa e non regolarmente accatastata all'urbano.

Il fienile ha una superficie di circa 100 mq, è aperto su tutti i lati e realizzato in legno e lamiera in ferro. Parte di esso è crollato. Non risulta regolarmente accatastato.

Entrambe i fabbricati sono situati sulla particella 432 e confinano per mezzo corte con i terreni in proprietà e/o in possesso agli stessi **OSCURATO**, precedentemente descritti. (allegato 8 – foto nn. 11 e 12).

4.2.5. Vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione

Entrambe realizzate in cemento, hanno una diversa portata. La più piccola interrata ed insistente sulla particella 354 può contenere circa 10000 litri⁵⁶ di acqua; la più grande e cioè quella insistente sulla particella 426, a cielo aperto, può contenere fino a 20000 litri di acqua.

Come precedentemente indicato, entrambe sono rifornite da una conduttura interrata che a inizio dal pozzo situato sulla particella 192. (allegato 8 – foto nn. 13 e 14).

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI

⁵⁵ La struttura in legno non risulta autorizzata con la concessione n. 16/80 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; rilasciata a **OSCURATO** il 21 maggio 1980 indicata al successivo paragrafo.

⁵⁶ Per quanto riferito da **OSCURATO** in quanto non è stato possibile aprirla.



DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

Dalla documentazione prodotta presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Fermo, si riscontrano, in capo ai beni oggetto di pignoramento, le seguenti formalità:

- Servitù attiva e passiva di presa d'acqua sulle particelle nn. 26, 82 e 191 con le modalità e le indicazioni indicate nell'atto di divisione del dodici novembre 1976 trascritto a Fermo il sei dicembre 1976⁵⁷.
- Costituzione di vincolo di inedificabilità sulla particella 156/b a favore delle particelle nn. 259 e 260 dello stesso foglio di mappa⁵⁸.
- Servitù di passaggio con ogni mezzo mediante strada a fondo naturale della larghezza di m. 4 a carico delle particelle 263 a favore delle particelle nn. 165 e 261⁵⁹.
- Servitù di passaggi, con ogni mezzo mediante strada a fondo naturale della larghezza di m. 4, a carico delle particelle nn. 206, 207 e 209 a favore della particella 87⁶⁰.
- Vincolo (a non espianare) fino al 31.07.2018 gravante sulla superficie vitata derivante dal finanziamento per la ristrutturazione vigneti a valere sulla campagna 2001/2002.
- Dalla lettura del foglio di mappa catastale sembra (e sottolineo sembra) esserci un sentiero che attraversa le particelle nn. 82, 378 e 379 unendo la particella 197 alla 81.

Lo scrivente raccomanda la lettura degli atti sopra menzionati al fine di comprendere al meglio la loro natura, segnalando che ad alcuni di essi sono allegate planimetrie utili ad identificare le servitù ed il vincolo di inedificabilità.

Si segnala inoltre la presenza di ulteriori formalità che potrebbero essere d'interesse e/o utili agli acquirenti e/o alle parti in causa.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Fermo il 01.10.1999 – Reg part. n. 4705,
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Fermo il 22.06.2000 – Reg part. n. 2848,
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Fermo il 29.06.2000 – Reg part. n. 2948.
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Fermo il 25.07.2012 - Reg Part. n. 3880, in capo a OSCURATO ed avente per oggetto l'abitazione in sua proprietà e/o possesso.
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo trascritta a Fermo il 13.03.1983 – Reg. part. n. 152.
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo trascritta a Fermo il 23.12.1999 – Reg. Part. n. 2260.
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO trascritta a Fermo il 12.04.2000 – Reg. Part. n. 588.
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO trascritta a Fermo il 12.02.2003 – Reg. Part. n. 217.

⁵⁷ Compravendita a Favore e Contro del ventinove dicembre 1977 a rogito Notaio Marchetti Angelo, repertorio n. 39584/4001, trascritto a Fermo il tredici gennaio 1978 con Reg part n 223; a favore di OSCURATO e contro OSCURATO per l'acquisto delle particelle nn. 26, 82, 191.

⁵⁸ Costituzione di vincolo del 13 marzo 1980 trascritto a Fermo il 03 aprile 1980 con Reg. part n. 1607.

⁵⁹ Atto di permuta del ventitré agosto 1980 a rogito Notaio Giuseppe Carrioli, repertorio n. 199623/11721, trascritto a Fermo l'undici settembre 1980 con reg part. n. 3940; con cui OSCURATO e OSCURATO trasferiscono a OSCURATO le particelle nn. 259 e 260, mentre OSCURATO trasferisce a OSCURATO le particelle nn. 261 e 165 dello stesso foglio.

⁶⁰ Compravendita a favore e contro del venticinque gennaio 1983 a rogito Notaio Adalberto Danielli, repertorio n. 39005/7790, trascritto a Fermo il quattro febbraio 1983 con Reg. Part. n 511, in forza del quale OSCURATO acquistano da OSCURATO le particelle nn. 37, 86, 192, 206, 207, 209 e 233.



Inoltre durante i sopralluoghi effettuati sugli immobili oggetto di pignoramento, i Sig.ri OSCURATO fornivano allo scrivente C.T.U. la seguente documentazione⁶¹.

- Scrittura privata per la costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo anche meccanico a carico della particella 375 del foglio di mappa 7 in proprietà e/o in possesso a OSCURATO a favore dei fondi in proprietà e/o in possesso a OSCURATO o affinché lo stesso possa raggiungerli (allegato 9).
- Scrittura privata per la costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo anche meccanico a carico di tutta la particella 84 del foglio di mappa 7 in proprietà e/o in possesso a OSCURATO per consentire a OSCURATO di raggiungere il fondo in sua proprietà e/o possesso dalla provinciale Montevermine (allegato 10).
- Scrittura privata con cui il Sig. OSCURATO concede al fratello OSCURATO l'utilizzo del pozzo situato sulla particella 192 del foglio di mappa 7 (allegato 11).
- Scrittura privata tra OSCURATO con cui si conviene che tutto il debito relativo alle formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento, rimanga in capo al solo OSCURATO (allegato 12).
- Scrittura privata tra l'esecutato OSCURATO mediante la quale il sig OSCURATO trasferisce al Sign. OSCURATO e particelle nn. 2, 45, 151 del foglio di mappa 12 e le particelle nn. 157, 156 (porzioni di circa 900 mq) e 158 (circa 1000 mq) del foglio di mappa 7. Nel medesimo atto si specifica che la stipula del rogito notarile doveva essere effettuata entro il 30 aprile 1999 ed entro tale data il venditore⁶² s'impegnava ad estinguere l'ipoteca gravante su detti terreni⁶³; pena la revoca della medesima promessa e restituzione all'acquirente della somma pattuita (allegato 13).
- Contratto di affitto di terreno agricolo tra il Sig. OSCURATO ed il Sig. OSCURATO nato a OSCURATO 4 con cui OSCURATO affitta a OSCURATO le particelle nn. 82, 379, 436 del foglio di mappa 7. Il medesimo atto a scadenza, senza nessuna ipotesi di rinnovo tacito, il 03.04.2019. L'atto è stato registrato a Montepulciano il 29 aprile 2016.

7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA.

7.1. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di pignoramento nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità degli stessi

Dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Massignano si riscontrano le seguenti autorizzazioni edilizie.

7.1.1. Abitazione in proprietà e/o in possesso a OSCURATO

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica per ampliamento e ristrutturazione di una casa rurale sita in contrada marezi n. 38; pratica di costruzione edile n. 40/1988. Rilasciata a OSCURATO 13.11.1988.
- Nuova concessione per il completamento dei lavori edili non ultimati in termini per l'ampliamento e ristrutturazione di una casa rurale in contrada Marezi; riferimento pratica di costruzione edile n. 40/1988. Rilasciata al OSCURATO il 18.10.1988.

Dai sopralluoghi effettuati si riscontrano le seguenti difformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati alle sopra menzionate autorizzazioni edilizie:

⁶¹ Gli atti sono riportati nel medesimo paragrafo in quanto, a parere dello scrivente e fatta salva pronuncia del Giudice per l'esecuzione, non validi in quanto o decaduti o stipulati successivamente le date dei pignoramenti o non registrati.

⁶² OSCURATO

⁶³ A favore del Credito Agrario per l'Italia – trascritto a Fermo il 13 marzo 1981 con il numero 216 R.P.



- sub 3: sul portico al piano terra in corrispondenza della 3^a colonna portante a partire da sinistra e adiacenti alle scale, si trovano un locale magazzino e un ripostiglio che non sono riportati in planimetria catastale;
- sub 4: nella vecchia stalla è presente un piccolo bagno non riportato in planimetria catastale;
- Non è stata realizzata la porta che collega la soffitta dell'attuale Sub 3 con la soffitta dell'attuale sub 4; per accedere alla soffitta del sub 3, infatti, occorre scavalcare la finestra della soffitta dello stesso sub 4.

Non si riscontra alcun rilascio di abitabilità; tuttavia la stessa può essere richiesta ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.. Costo stimato, fatti salvi eventuali messe a norma degli impianti ai sensi dell'attuale normativa sull'edilizia, euro 500,00.

7.1.2. Abitazione in proprietà e/o in possesso a *OSCURATO*

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica per la costruzione di casa rurale; pratica di costruzione edile n 8/1978. Rilasciata a *OSCURATO* il 22 febbraio 1978.
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili per variante di cui alla concessione edilizia n 8 del 2.2.1978 relativa alla costruenda casa rurale in contrada marezi; pratica edilizia n 14/1980. Rilasciata a *OSCURATO* il 14.05.1980.
- Autorizzazione di variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 8 del 2 febbraio 1978; pratica di costruzione edile n 24/1983. Rilasciata a *OSCURATO* il 23.9.1983⁶⁴.
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica per il completamento di una casa rurale con sopraelevazione del sottotetto – riferimento conc. n. 8/78 e seg.; pratica di costruzione edile n. 2/1987. Rilasciata a *OSCURATO* il 26.1.1987.

Non si riscontra alcun rilascio di abitabilità; tuttavia la stessa può essere richiesta ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.. Costo stimato, fatti salvi eventuali messe a norma degli impianti ai sensi dell'attuale normativa sull'edilizia, euro 500,00.

7.1.3. Ex porcilaie

- Licenza per esecuzione di lavori edili per la costruzione di un prefabbricato in strutture metalliche per allevamento di conigli; pratica di costruzione edile n 3/1973. Rilasciata a *OSCURATO* il 03.03.1973. La licenza è attribuibile alla realizzazione della ex porcilaia – fabbricato più grande.
- Licenza per esecuzione di lavori edili per la costruzione di un prefabbricato per l'allevamento di suini; pratica di costruzione edile n 5/1976. Rilasciata a *OSCURATO* il 03.03.1973. La licenza è attribuibile alla realizzazione della ex porcilaia – fabbricato più piccolo.
- Denuncia inizio attività (d.i.a.) n. 37/2006 per il cambio di destinazione d'uso, senza opere edilizie, da accessorio agricolo a civile abitazione. Presentata per conto di *OSCURATO*

Per i due fabbricati non si riscontra alcun rilascio di agibilità; la stessa in conseguenza dello stato in cui esse versano non è minimamente richiedibile.

7.1.4. Ex stalla per ovini e fienile

- Concessione n. 16/80 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. rilasciata a *OSCURATO* il 21 maggio 1980 per la realizzazione di un capannone da adibirsi ad ovile con concimaia, fienile e vasca per gli insilati.
Dalla lettura degli elaborati grafici di progetto ad essa allegati, si evince che con detta autorizzazione viene autorizzata solo la parte realizzata in ferro in quanto la parte realizzata in legno non viene indicata.
- Denuncia inizio attività (d.i.a.) n. 37/2006 per il cambio di destinazione d'uso, senza opere edilizie, da accessorio agricolo a civile abitazione. Presentata per conto di *OSCURATO*

Per i fabbricati non si riscontra alcun rilascio di agibilità; la stessa in conseguenza dello stato in cui essi versano non è minimamente richiedibile.

⁶⁴ La da 2.2.1978 è da considerarsi per mero errore di battitura come 22.2.1978.



7.1.5. Rimessa per attrezzature agricole

- Concessione per attività urbanistica o edilizia per la costruzione di un capannone prefabbricato in conglomerato cementizio armato; pratica di concessione ad edificare n. 15/1980 Rilasciata a ~~OSCURO~~ ~~OSCURO~~ il 7.5.1980.

Non si riscontra alcun rilascio di agibilità; tuttavia la stessa può essere richiesto ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.. Costo stimato, fatti salvi eventuali messe a norma degli impianti ai sensi dell'attuale normativa sull'edilizia, euro 500,00.

7.1.6. Ex conigliera, ricovero per animali di bassa corte e vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione

Risultano prive di alcun tipo di autorizzazione edilizia.

7.1.7. Altre autorizzazioni edilizie

- Autorizzazione edilizia n. 22/97 per i lavori di realizzazione di una strada a servizio di una cava di ghiaia e sabbia esistente in contrada Marezi. Rilasciata a ~~OSCURO~~ ~~OSCURO~~ il 19.12.1997.
- D.I.A. n. 10/2004 del 16.03.2004 presentata da nome di ~~OSCURO~~ ~~OSCURO~~ Onio per la ristrutturazione del laboratorio per la produzione di porchette ed altro.

Importante segnalare ulteriori autorizzazione edilizie in capo ai beni oggetto di pignoramento, ed in particolar modo ai terreni.

7.2. Destinazione urbanistica, vincoli del PPAR e del PAI

Dalla lettura del PRG Comunale si evince che i beni oggetto di pignoramento ricadono in "Area Agricola Collinare".

Sull'area inoltre gravano i seguenti vincoli:

- ambito di tutela dei crinali (art 30 N.T.A. del PPAR) a minore livello di compromissione (art 22 N.T.),
- ambito di tutela dei versanti (art 31 N.T.A. del PPAR) (art 23 N.T.),
- ambiti trasposti dal PAI – aree di versante in dissesto (art 64 N.T.); rischio R1-P1 e R2-P2.

(allegato 14 – estratto P.R.G Comune di Massignano)

8. INDICAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE E 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; VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, CON INDICAZIONE DEL 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, LA VERIFICA, 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

8.1. Indicazione delle opere abusive, possibilità e costi per il conseguimento del titolo in sanatoria

Dai sopralluoghi effettuati e dalla lettura della documentazione prodotta dall'ufficio Tecnico del Comune di Massignano, si riscontrano i seguenti abusi edilizi:



8.1.1. Abitazione in proprietà e/o in possesso a OSERATO

- Non è stata realizzata la porta che collega la soffitta dell'attuale Sub 3 con la soffitta dell'attuale sub 4; per accedere alla soffitta del sub 3, infatti, occorre scavalcare la finestra della soffitta dello stesso sub 4.
- Nella cantina dell'attuale sub 4 è stato realizzato un bagno.
- Sul portico dell'attuale sub 3, adiacenti alle scale, a partire dalla terza colonna da sinistra sono stati realizzati un magazzino ed una lavanderia.

Dette opere a parere di questo tecnico possono essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.. Costo stimato circa Euro 1'000,00

8.1.2. ex stalla per ovini - porzione in legno della

Come precedentemente indicato, la concessione n. 16/80 non autorizza la parte di stalla realizzata in legno. Tuttavia, anche in forza della D.I.A. n 37/2006 presentata per il cambio di destinazione d'uso, la stessa può essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90. Costo stimato circa euro 1'500,00.

8.1.3. Ex conigliera

Pur non ritenendolo conveniente per lo stato di conservazione in cui versa, può essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90. Costo stimato per la sanatoria circa Euro 1'500,00 comprensive delle spese tecniche.

8.1.4. Ricovero per animali di bassa corte.

Pur trattandosi, come precedentemente descritto, di un semplice manufatto è da ritenersi oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90. Costo stimato per la sanatoria circa Euro 1'000,00 comprensive delle spese tecniche.

8.1.5. Vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione.

Sono da ritenersi oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90. Costo stimato per la sanatoria circa Euro 2'000,00 comprensive delle spese tecniche

8.2. Regularizzazione catastale dei fabbricati

Si segnala che al fine di regolarizzare la situazione catastale degli immobili di seguito menzionati in data 28.03.2017 questo C.T.U. presentava istanza di autorizzazione all'On.mo Giudice per l'esecuzione che in data 12.04.2017 autorizzava lo scrivente a procedere.

Tuttavia in considerazione delle contraddittorietà riscontrate negli atti fino ad ora menzionati lo scrivente non ha ritenuto opportuno procedere alle regolarizzazioni catastali, fino a quando non venga accertata o meno la regolarità degli stessi e quindi l'effettiva ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento.

È comunque possibile stimare il costo necessario per la regolarizzazione e/o definizione catastale dei medesimi beni per un importo totale di Euro 14'100,00 circa.

8.2.1. Abitazione in proprietà e/o possesso a OSERATO

Si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetrie catastali mediante indicazione del ripostiglio e dalla lavanderia presenti sul portico del Sub 3 e del bagno presente sulla cantina del sub 4.

Costo stimato euro 800,00 circa comprensive di spese tecniche.



8.2.2. *Ex porcilaie*

Essendo già riportato in mappa, si ritiene necessario solo l'accatastamento all'urbano della stessa indicandola come unità collabente.

Costo stimato euro 1'200,00 circa comprensive di spese tecniche.

8.2.3. *Ex stalla per ovini e fienile*

In merito la stalla, essendo già riportata in mappa, si ritiene necessario solo l'accatastamento all'urbano della stessa indicandola come unità collabente.

Per quanto concerne il fienile, invece, si ritiene necessaria sia la messa in mappa del fabbricato ed il suo accatastamento all'urbano come unità collabente.

Costo stimato euro 2'300,00 circa comprensivo di spese tecniche di cui euro 800,00 circa per l'ex stalla ed euro 1'500,00 circa per il fienile.

8.2.4. *Rimessa per attrezzature Agricole*

Si ritiene necessaria la messa in mappa del fabbricato ed il suo accatastamento all'urbano.

Occorre precisare che, in considerazione del fatto che l'immobile ricade su due diverse particelle⁶⁵, la medesima regolarizzazione catastale richiede necessariamente, mediante frazionamento e/o fusione di particella, la creazione di una particella esclusiva per detto bene.

Costo stimato euro 2'500,00 circa comprensivo di spese tecniche.

8.2.5. *Ex conigliera*

Si ritiene necessaria la messa in mappa del fabbricato ed il suo accatastamento all'urbano come unità collabente.

Occorre precisare che, in considerazione del fatto che l'immobile ricade su due diverse particelle⁶⁶, la medesima regolarizzazione catastale richiede necessariamente, mediante frazionamento e/o fusione di particella, la creazione di una particella esclusiva per detto bene.

Costo stimato euro 2'500,00 circa comprensivo di spese tecniche.

8.2.6. *Ricovero per animali di bassa corte*

Si ritiene necessaria la messa in mappa del fabbricato ed il suo accatastamento all'urbano.

Occorre precisare che la medesima regolarizzazione catastale richiede necessariamente, mediante frazionamento di particella, la creazione di una particella esclusiva per detto bene.

Costo stimato euro 2'500,00 circa comprensivo di spese tecniche.

8.2.7. *Vasche per il deposito di acqua per irrigazione*

Si ritiene necessaria la messa in mappa e successivo accatastamento.

Inoltre in considerazione del fatto che la vasca più grande ricade sulla particella 462 si ritiene opportuno, mediante frazionamento della stessa particella, la creazione di una particella esclusiva alla vasca.

Costo stimato euro 2'500,00 circa comprensivo di spese tecniche.

⁶⁵ O più; nn. 373, 376, e forse 426 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.

⁶⁶ Nn 84 e 181 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.



9 VERIFICA CHE 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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello ed uso civico. Non hanno interesse artistico, storico e archeologico⁶⁷ o etnografico ai sensi della previdente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T. U. D.Lgs.490/1999 capo I). Tuttavia, a parere di questo C.T.U., l'abitazione in proprietà e/o in possesso a ~~OSCARATO~~ rientra nelle disposizioni indicate dal D.lgs. 42/2004.

10 INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' 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

Per i beni oggetto di pignoramento non si riscontrano spese fisse di gestione e non fanno parte di nessun contesto condominiale.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI, ANCHE SE REALIZZATI ABUSIVAMENTE, INDICANDO DISTINTAMENTE ED IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA ED IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ., DEL VALORE TOTALE, E CON ARROTONDAMENTO ALLA CIFRA PIÙ PROSSIMA IN ECCESSO; AD ESPORRE ALTRESÌ IN VIA ANALITICA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA (PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA), LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA (DOMANDE GIUDIZIALI, CONVENZIONI MATRIMONIALI O ATTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE, ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO) NONCHÉ EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE; AD INDICARE, QUINDI, IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI. NEL CASO DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE ABUSIVO OCCORRERÀ TENERE CONTO DEL SUO VALORE D'USO E DETRARRE DA QUESTO IL COSTO PRESUNTO ED APPROSSIMATIVO DELLA PRATICA DI RICHIESTA DI SANATORIA O DI CONDONO E DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE O DELLA DEMOLIZIONE SE GIÀ ORDINATA.

11.1. Descrizione della metodologia di determinazione del valore degli immobili

Ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato, del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere separatamente alla stima del più probabile valore di mercato di ciascuno degli elementi costitutivi (terreni e fabbricati) precedentemente descritti mediante una stima sintetico – comparativa per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto con beni simili a quello di stima, riscontrare un valore medio e, quindi, procedere alla determinazione del suo più probabile valore di mercato.

L'elemento costitutivo individuato è l'ettaro di superficie per i terreni ed il mq di superficie commerciale per i fabbricati.

Si precisa che a causa dello stato di abbandono in cui versa il vigneto, lo stesso non potrà essere valutato con i criteri di stima ordinariamente adottati.

⁶⁷ Fatta eccezione per quanto indicato al precedente quesito b.1.5.



11.2. Determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, sono state prese in considerazione:

- le loro caratteristiche, intrinseche ed estrinseche
- la loro situazione giuridica (servitù, vincoli...ecc.),
- la loro situazione urbanistica,
- beni simili di cui lo scrivente ha notizia certa dei prezzi effettivamente praticati⁶⁸.

Pertanto, richiamato e tenuto conto di quanto precedentemente indicato e descritto, di seguito vengono indicati i valori dei terreni oggetto di stima e quindi il più probabile valore di mercato dell'intera superficie di terreno. Infatti i valori unitari di seguito indicati sono già stati corretti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto di stima e dei vincoli, precedentemente indicati, su di essi gravanti. I valori inoltre sono stati definiti anche in considerazione della loro potenzialità irrigua.

11.2.1. Stima della superficie coltivata a seminativo, ad uliveto ed a vigneto

11.2.1.1 Stima della superficie coltivata a seminativo

Descrizione	Superficie ha	Valore unitario Euro/ha	Valore totale euro
Superficie coltivata a seminativo	16.8168	23'000,00	386'786,40
Superficie coltivata ad uliveto	1.46	30'000,00	43'800,00
Totale			430'586,40

11.2.1.2. Stima del vigneto (V_v)

Le condizioni di abbandono in cui versa rendono impossibile valutarlo con i criteri di stima ordinariamente adottati per la stima dei vigneti, pertanto lo scrivente C.T.U. ritiene giusto procedere come di seguito; considerato:

- quale valore della terra nuda (V_o) il valore unitario indicato per la superficie di terreno coltivata a seminativo e cioè euro/ha 23'000,00,
- che un vigneto nella normalità al quindicesimo anno di età ha un valore del soprassuolo (V_s) di circa 15'000,00 euro/ha,
- che il vigneto oggetto della medesima stima, una volta recuperato, non può comunque avere la stesse potenzialità di un vigneto coetaneo nella normalità,
- per il medesimo caso, quindi, un valore del soprassuolo (V_s) diminuito di almeno 1/3 e quindi di circa 10'000,00 euro/ha
- circa 1'500,00 euro/ha le spese necessarie per il suo recupero (S_r),
- una superficie vitata di ha 2.6439,

avremo

$$V_v = [(euro/ha 23'000,00 \text{ } v_o + euro/ha 10'000,00 \text{ } v_s) \times ha 2.6439] - (euro/ha 1'500,00 \text{ } s_r \times ha 2.6439)$$

$$V_v = euro 87'248,70 - euro 3'965,85 = 83'282,85 \text{ euro}$$

11.2.1.3. Più probabile valore di mercato dell'intera superficie di terreno

$$\text{euro } 430'586,40 \text{ valore della superf a sem e dell'uliveto} + \text{euro } 83'282,85 \text{ valore del vigneto} = \text{euro } 513'869,25$$

arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso

euro 513'900,00

⁶⁸ Si precisa come il valore di mercato dei terreni oggetto della medesima perizia risulti influenzato dalla loro posizione sul territorio circostante, dalle potenzialità irrigue, dalla destinazione urbanistica e dai vincoli su di essa gravanti



Più probabile valore di mercato dell'intera superficie di terreno

11.3. Determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati sono state prese in considerazione:

- le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche dei fabbricati;
- la situazione urbanistica;
- l'epoca di costruzione ed i relativi vincoli di destinazione ai sensi della L.R. 13/90;
- le quotazioni immobiliari O.M.I..
- beni simili di cui lo scrivente ha notizia certa dei prezzi effettivamente praticati.

Importante inoltre precisare che i beni verranno economicamente valutati nel loro complesso di fabbricato più corte ed in considerazione degli accessori strettamente connessi.

Considerato come parametro la superficie commerciale⁶⁹, dall'analisi di tutte le caratteristiche sopra descritte emergono i seguenti valori unitari ed il conseguente valore complessivo.

Importante altresì precisare che, a causa delle pessime condizioni di conservazione in cui le stesse versano e dei materiali con cui sono state realizzate, il più probabile valore di mercato delle due ex porcilaie, dell'ex stalla per ovini e fienile, dell'ex conigliera ed del ricovero di animali di bassa corte, verrà rappresentato delle volumetrie da loro acquisite.

11.3.1. Stima del più probabile valore di mercato dell'abitazione in proprietà e/o in possesso a

X X

Dalle ricerche di mercato svolte, per beni della medesima tipologia, è emerso un prezzo di circa 900,00 euro/mq. Tuttavia occorre precisare che detto valore si riferisce a fabbricati ultimati e che versano in ottime condizioni. Nel medesimo caso, infatti, come precedentemente indicato e descritto, il piano secondo, le scale esterne, tutto l'esterno dell'edificio, ecc., devono essere ancora ultimati; pertanto il più probabile valore di mercato ricavato dal prezzo al mq precedentemente indicato dovrà essere corretto in considerazione delle opere necessarie per completare detto bene.

Considerato:

- euro 130'000,00 circa i costi necessari per ultimare il fabbricato,
- una superficie commerciale di circa 350 mq,

destrate:

- euro 500,00 circa per il rilascio dell'abitabilità

avremo:

$$(mq\ 350\ Sup.\ comm.\ x\ 900,00\ euro/mq) - (euro\ 130'000,00\ per\ ult\ lavori + euro\ 500,00\ ric.\ abit.)$$

$$euro\ 315'000,00 - euro\ 130'500,00 = \text{euro } 184'500,00$$

Più probabile valore di mercato dell'abitazione in proprietà e/o in possesso a OSCURATO

11.3.2. Stima del più probabile valore di mercato dell'abitazione in proprietà e/o in possesso a

X X

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del medesimo bene occorre tener conto che parte di esso risale al 1500 e, se anche non oggetto di notifica d'interesse storico artistico, rientra nelle disposizioni dettate dal Dlgs 42/200. Tutto ciò, unitamente alla particolare architettura delle cantine e delle facciate, rendono lo stesso, anche se appartenente ad un mercato più ristretto e particolare rispetto a quello comune, di maggior valore rispetto ad una normale abitazione. Tuttavia l'adiacente abitazione nuova e l'adiacente laboratorio, deprezzano notevolmente il suo valore di mercato.

Pertanto lo scrivente C.T.U. ritiene equo considerare un prezzo al mq di circa 1'000,00 euro/mq

⁶⁹ Ai sensi della UNI 10750 e del D.P.R. 138/98.



Considerato:

- euro 180'000,00 circa i costi necessari per ultimare la parte nuova del fabbricato e per ristrutturare la parte vecchia,
- una superficie commerciale di circa 385 mq,

detratte:

- euro 500,00 circa per il rilascio dell'abitabilità,
- euro 1'000,00 circa per i costi per la sanatoria,
- euro 800,00 circa per i costi per la regolarizzazione catastale

avremo:

$$(\text{mq } 385 \text{ Sup. comm.} \times 1'000,00 \text{ euro/mq}) - (\text{euro } 180'000,00_{\text{ult lavori e rist.}} + \text{euro } 500,00_{\text{abit.}} + \text{euro } 1'000,00_{\text{sanatoria}} + \text{euro } 800,00_{\text{reg cat}})$$

$$\text{euro } 385'000,00 - \text{euro } 182'300,00 = \text{euro } 202'700,00$$

Più probabile valore di mercato dell'abitazione in proprietà e/o in possesso a OSURATO

11.3.3. Stima del più probabile valore di mercato della rimessa per attrezzature agricole

Considerata:

- una superficie di circa 55 mq
- un valore di circa 200,00 euro /mq

detratte:

- le spese per la regolarizzazione catastale di circa euro 2'500,00
- le spese necessarie per la richiesta di agibilità di circa euro 500,00

Avremo

$$(\text{mq } 55 \times 200,00 \text{ euro/mq}) - (\text{euro } 2'500,00_{\text{S. cat}} + \text{euro } 500,00_{\text{S. agib}})$$

$$\text{euro } 11'000,00 - \text{euro } 3'000,00 = \text{euro } 8'000,00$$

più probabile valore di mercato della rimessa per attrezzature agricole

11.3.4. Stima del più probabile valore di mercato delle ex porcilaie

Richiamato quanto precedentemente indicato e descritto, il più probabile valore di mercato dei beni sarà individuato dalla volumetria da essi acquisita.

11.3.4.1. ex porcilaia più grande

Considerata:

- una superficie di circa 330 mq,
- una volumetria acquisita di circa 1150 mc,
- un valore di circa 50,00 euro/mc,

detratte:

- le spese per la regolarizzazione catastale, stimate in euro 600,00 circa comprensive di spese tecniche,
- le spese per la demolizione del fabbricato e per lo smaltimento dei materiali di risulta, stimate in euro 25'000,00 circa comprensive di spese tecniche,

Avremo

$$(\text{mc } 1150_{\text{Vol acq.}} \times 50,00 \text{ euro/mc}) - (\text{euro } 600,00_{\text{S. cat}} + \text{euro } 25'000,00_{\text{S. dem}})$$

$$\text{euro } 57'500,00 - \text{euro } 25'600,00 = \text{euro } 31'900,00$$



11.3.4.2. ex porcilaia più piccola

Considerata:

- una superficie di circa 175 mq,
- una volumetria acquisita di circa 612 mc,
- un valore di circa 50,00 euro/mc,

detratte:

- le spese per la regolarizzazione catastale, stimate in euro 600,00 circa comprensive di spese tecniche,
- le spese per la demolizione del fabbricato e per lo smaltimento dei materiali di risulta, stimate in euro 13'300,00 circa comprensive di spese tecniche,

Avremo

$$(mc\ 612_{Vol\ acq.} \times 50,00\ euro/mc) - (euro\ 600,00_{S.\ cat} + euro\ 13'300,00_{S.\ dem})$$
$$euro\ 30'600,00 - euro\ 13'900,00 = euro\ 16'700,00$$

11.3.4.3. valore complessivo delle ex porcilaie

$$euro\ 31'900,00_{porcilaia\ grande} + euro\ 16'700,00_{porcilaia\ piccola} = \underline{\underline{euro\ 48'600,00}}$$

più probabile valore di mercato complessivo delle ex porcilaie

11.4.4. Stima del più probabile valore di mercato dell'ex stalla per ovini e fienile

Richiamato quanto precedentemente indicato e descritto, il più probabile valore di mercato dei beni sarà individuato dalla volumetria da essi acquisita.

11.4.4.1. ex stalla per ovini

Considerata:

- una superficie di circa 405 mq,
- una volumetria acquisita di circa 1300 mc,
- un valore di circa 50,00 euro/mc,

detratte:

- le spese per la richiesta di sanatoria della porzione di fabbrica in legno di euro 1'500,00 circa comprensive di spese tecniche
- le spese per la regolarizzazione catastale, stimate in euro 500,00 circa comprensive di spese tecniche,
- le spese per la demolizione del fabbricato e per lo smaltimento dei materiali di risulta, stimate in euro 20'000,00 circa comprensive di spese tecniche,

Avremo:

$$(mc\ 1300_{Vol\ acq.} \times 50,00\ euro/mc) - (euro\ 1'500,00_{S.\ san} + euro\ 500,00_{S.\ cat} + euro\ 20'000,00_{S.\ dem})$$
$$euro\ 65'000,00 - euro\ 22'000,00 = euro\ 43'000,00$$

11.4.4.2. Fienile

Considerata:

- una superficie di circa 100 mq,
- una volumetria acquisita di circa 400 mc,
- un valore di circa 50,00 euro/mc,

detratte:

- le spese per la regolarizzazione catastale, stimate in euro 1'500,00 circa comprensive di spese tecniche,



- le spese per la demolizione del fabbricato e per lo smaltimento dei materiali di risulta, stimate in euro 1'500,00 circa comprensive di spese tecniche,

Avremo:

$$(\text{mc } 400_{\text{Vol acq.}} \times 50,00 \text{ euro/mc}) - (\text{euro } 1'500,00_{\text{S. cat}} + \text{euro } 1'500,00_{\text{S. dem}}) \\ \text{euro } 20'000,00 - \text{euro } 3'000,00 = \text{euro } 17'000,00$$

11.4.4.3. Valore complessivo della ex stalla per ovini e del fienile

$$\text{euro } 43'000,00_{\text{ex stalla ovini}} + \text{euro } 17'000,00_{\text{fienile}} = \text{euro } 60'000,00 \\ \text{più probabile valore di mercato complessivo della ex stalla per ovini e fienile}$$

11.5.5. Stima del più probabile valore di mercato dell'ex conigliera e del ricovero per animali di bassa corte

Richiamato quanto precedentemente indicato e descritto, il più probabile valore di mercato dei beni sarà individuato dalla volumetria da essi acquisita che viene stimata a corpo in euro 20'000,00 circa, a cui vanno detratte le spese necessarie per la loro regolarizzazione catastale:

$$\text{euro } 20'000,00_{\text{valore a corpo vol.}} - (\text{euro } 2'500,00_{\text{acc ex con}} + \text{euro } 2'500,00_{\text{acc ric an b corte}}) \\ \text{euro } 20'000,00 - \text{euro } 5'000,00 = \text{euro } 15'000,00 \\ \text{più probabile valore di mercato dell'ex conigliera e del ricovero per animali di bassa corte}$$

11.5.6. Stima del più probabile valore di mercato delle due vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione

Il più probabile valore dei beni viene stimato a corpo in euro 15'000,00 circa ai quali vanno detratti euro 2'500,00 circa per la loro regolarizzazione catastale e 2'000,00 per la richiesta di sanatoria, pertanto:

$$\text{euro } 15'000,00_{\text{valore a corpo}} - (\text{euro } 2'500,00_{\text{acc}} + \text{euro } 2'000,00_{\text{san}}) \\ \text{euro } 15'000,00 - \text{euro } 4'500,00 = \text{euro } 10'500,00 \\ \text{più probabile valore di mercato delle vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione}$$

12. DIVISIBILITÀ IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Considerata la disposizione nello spazio dei beni oggetto di pignoramento, tenuto conto delle servitù, e degli ulteriori vincoli su di essi gravanti, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini, inoltre, di agevolare la vendita degli stessi, lo scrivente C.T.U. ritiene possibile suddividere l'intero compendio in più lotti. **Tuttavia a causa delle irregolarità catastali riscontrate⁷⁰ e del fatto che alcuni fabbricati non posseggono una propria particella⁷¹ lo scrivente C.T.U. può solo proporre una suddivisione in lotti dei beni oggetto della medesima esecuzione; in quanto una corretta formazione degli stessi deve essere necessariamente preceduta delle regolarizzazioni catastali precedentemente indicate e descritte. Inoltre a parere dello scrivente si ritiene necessario, mediante opportuno frazionamento, separare la strada di accesso principale al fondo dalla particella 84.⁷²**

⁷⁰ In particolar modo quelle in capo alla rimessa per attrezzature agricole, all'ex conigliera, al ricovero per animali di bassa corte, al fienile.

⁷¹ Ad esempio la ex conigliera ricade su due particelle la 84, identificante l'abitazione in proprietà e/o in possesso a **OSCARA** e la 381 che devono costituire due lotti differenti.

⁷² Cio al fine di evitare la costituzione di servitù di passaggio.



In considerazione della servitù sopra menzionata, a parere di questo C.T.U. il valore sopra ricavato deve essere ulteriormente corretto tenendo conto che servitù di tale tipologia influiscono negativamente sul valore di un simile bene per almeno un 15%.

Pertanto:

euro 63'641,00 – 15% = euro 54'094,85

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso

euro 54'100,00

Più probabile valore di mercato del lotto tre

12.4. Lotto quattro

Terreno Agricolo, con sovrastanti fabbricati, della superficie di circa ha 8,5732 oltre a quella occupata dai fabbricati:

- l'ex stalla per ovini e fienile
- l'ex conigliera,
- il ricovero per animali di bassa corte.

Catastalmente identificato dalle particelle nn. 37, 85, 86, 192, 233, 234, 259, 260, 381, 383, 384, 431, 432, 433, 434, 463, del foglio di mappa 7.

Confinante con la strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), fosso Rio Grande, proprietà OSCARATO proprietà OSCARATO salvo altri.

Al fondo vi si accede dalla strada podereale che attraversa le stesse particelle e che si affaccia sulla strada comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia).

Si ricorda che l'ex conigliera ricade per metà sulla particella 84 e per metà sulla particella 381; tuttavia in considerazione del fatto che la particella 84 costituisce un proprio ed unico lotto la superficie della ex conigliera viene indicata completamente nel medesimo lotto. Ciò a conferma la necessità di regolarizzare la situazione catastale dei fabbricati.

Particella n.	Coltura in atto / fabbricati	Superficie terreno ha	Superficie fabbricato mq	Valore unitario Euro/ha	Valore totale Euro
37	uliveto	0.4590		30'000,00	13'770,00
85	seminativo	0.1620		23'000,00	3'726,00
86		2.5590			58'857,00
192		0.8050			18'515,00
233		1.0860			24'978,00
234		0.5270			12'121,00
259		0.1620			3'726,00
260		0.1480			3'404,00
381		0.3100 ⁷³			7'130,00
383		0.2710			6'233,00
384		0.3710			8'533,00
431		0.0090			207,00
432		0.3920 ⁷⁴			9'016,00
433		0.0065			149,50
434		0.9155			21'056,50
463		0.3860			8'878,00
432	Ex stalla per ovini e fienile		505		60'000,00
381	Ex conigliera		95		15'000,00
	Ricovero per animali di bassa corte		30		
Totale					275'300,00

⁷³ Il valore è decurtato di mq 95 della ex conigliera e dei mq 30 del ricovero di animali di bassa corte.

⁷⁴ Il valore è decurtato di mq 505 della ex stalla per ovini e fienile.



euro 273'300,00
Più probabile valore di mercato del lotto quattro

12.5. Lotto cinque

Terreno Agricolo della superficie di ha 7,6085 oltre a quella occupata dai fabbricati:

- le due ex porcilaie,
- la rimessa per attrezzature agricole,
- le due vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione.

Catastralmente identificato dalle particelle nn 26, 80, 82, 83, 157, 197, 351, 353, 354, 355, 373, 376, 378, 379, 386, 425, 426, 427, 429, 436 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano, particella 2 del foglio di mappa 12 dello stesso Comune.

Confinante con strada vecchia Comunale di Forcella (detta l'accorciatoia), provinciale 58, fosso Rio Grande, strada Comunale del nuovo Cimitero, salvo altri.

Al fondo vi si accede dalla provinciale 58 in prossimità delle particelle nn. 427, 429, 425.

Foglio n.	Particella n.	Coltura in atto / fabbricati	Superficie terreno ha	Superficie fabbricato mq	Valore unitario Euro/ha	Valore totale Euro
7	26	seminativo	0.1500		23'000,00	3'450,00
	80	uliveto	0.3630		30'000,00	10'890,00
	82	seminativo	1.3350		23'000,00	30'705,00
	83		0.2330			5'359,00
			0.0600			1'380,00
	157	uliveto	0.0200		30'000,00	600,00
	197	seminativo	0.7010		23'000,00	16'123,00
	351	uliveto	0.0900		30'000,00	2'700,00
	353	Tare				
	355	uliveto	0.0982		30'000,00	2'946,00
	378	seminativo	0.0120		23'000,00	276,00
	379		0.3319			7'633,70
			0.4510			10'373,00
	386	uliveto	0.3695		30'000,00	11'085,00
	425	seminativo	0.0205		23'000,00	471,5
	426		0.3670 ⁷⁵			8'441,00
	427		0.0015			34,50
	429		0.0065			149,50
	436		0.3512			8'077,60
	82	vigneto	0.6300			83'300,00
	379		0.3521			
	436		1.6618			
12	2	Seminativo	0.0037		23'000,00	85,10
7	426	Ex porcilaie		505		48'600,00
	373	Rimessa per		55		
	376	attrezzature agricole				8'000,00
	462	Vasche per		20000 litri		10'500,00
7	354	il deposito di acqua per l'irrigazione		10000 litri		
Totale						270'893,80

⁷⁵ Il valore è decurtato di circa mq 505 inerenti la superficie delle due ex porcilaie



Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso
euro 270'900,00
Più probabile valore di mercato del lotto cinque

12.6. Lotto sei

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0,5460 costituito dalle particelle nn 45 e 151 del foglio di mappa 12 del Comune di Massignano.
 Confinante con strada comunale del nuovo Cimitero, proprietà ~~SCURATO~~ su due lati, salvo altri.
 Al fondo vi si accede dalla medesima comunale.

Particella n.	Coltura in atto	Superficie ha	Valore unitario Euro/ha	Valore totale Euro
45	Seminativo	0.2770	23'000,00	6'371,00
151		0.2690		6'187,00
Totale				12'558,00

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso
euro 12'600,00
Più probabile valore di mercato del lotto sei

12.7. Lotto sette

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0.0800 costituito dalla particella 92 del foglio di mappa 12 del Comune di Massignano.
 Confinante con la provinciale 58 su tre lati e proprietà ~~SCURATO~~ salvo altri.
 Vi si accede dalla medesima provinciale.

Particella n.	Coltura in atto	Superficie ha	Valore unitario Euro/mq	Valore unitario Euro/ha	Valore totale Euro
92	uliveto	0.0800	3,00	30'000,00	2'400,00

euro 2'400,00
Più probabile valore di mercato del lotto sette

12.8. Lotto otto

Abitazione in proprietà e/o in possesso a ~~SCURATO~~ catastalmente identificata ai sub 2 e 3 della particella 462 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.

Particella n.	Sub	categoria	Consistenza	Superficie catastale mq	Superficie commerciale mq	Valore totale Euro
462	2	C/6	150 mq	170	350	184'500,00
	3	A/2	8 vani	Totale 222 Escluse aree scoperte 213		

euro 184'500,00
Più probabile valore di mercato del lotto otto



12.9. Lotto nove

Abitazione in proprietà e/o in possesso ~~OSERVARE~~ catastalmente identificata ai sub 3, 4, 5, 6 della particella 84 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.

Particella n.	Sub	categoria	Consistenza	Superficie catastale mq	Superficie commerciale mq	Valore totale Euro
84	3	A/3	6,5 vani	Totale 164 Escluse aree scoperte 164	385	202'700,00
	4	A/£	6 vani	Totale 168 Escluse aree scoperte 168		
	5	C/3	33 mq	46		
	6	C/6	22 mq	26		

euro 202'700,00
Più probabile valore di mercato del lotto nove

13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA SECONDO LE PREVISIONI DI CUI ALL'ART. 568 C.P.C..

Il valore dei lotti, sopra stimati, si riferisce al costo che i beni in oggetto avrebbero in una privata compravendita. Una vendita all'asta, infatti, determina una svalutazione, del valore di un immobile, stimabile tra il 10 ed il 20 per cento del valore che esso avrebbe in una libera vendita.

Pertanto, considerando, per i beni oggetto della medesima esecuzione, un deprezzamento del 10%, avremo:

Lotto	Valore in libera Compravendita euro	Valore a base d'asta euro	Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso euro
1	5'250,00	4'725,00	4'750,00
2	22'900,00	20'610,00	20'650,00
3	54'100,00	48'690,00	48'700,00
4	273'300,00	245'970,00	260'000,00
5	27'900,00	243'810,00	244'000,00
6	12'600,00	11'340,00	11'350,00
7	2'400,00	2'160,00	2'200,00
8	184'500,00	166.050,00	166'100,00
9	202'700,00	182.430,00	182'450,00

ANIFESTO D'ASTA

LOTTO UNO

Terreno agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0.2280, situato in C.da Marezi del Comune di Massignano e catastalmente identificato con la particella 262 del foglio di mappa 7 dello stesso Comune. Confinante con strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), provinciale 58, proprietà ~~XX~~ salvo altri. Al fondo si accede dalla stessa comunale.

Prezzo a base d'asta
euro 4'750,00



LOTTO DUE

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0.9940, situato in C.da Marezi del Comune di Massignano e catastalmente identificato con le particelle nn. 166, 366 e 369 del foglio di mappa 7 dello stesso Comune. Confinante con strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), provinciale 58, proprietà ~~XX~~ ~~XX~~, salvo altri. Al fondo si accede dalla stessa provinciale.

Prezzo a base d'asta
euro 20'650,00

LOTTO TRE

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 2.7670 situato in C.da Marezi del Comune di Massignano e catastalmente identificato con le particelle nn. 206, 207 e 209 del foglio di mappa 7 dello stesso Comune. Confinante con strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), proprietà Mazzoni, proprietà ~~XX~~ ~~XX~~ proprietà ~~XX~~ ~~XX~~ e ~~XX~~ ~~XX~~ salvo altri.

Al fondo si accede mediante strada podereale che ha inizio sulla strada comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia) che attraversa le stesse particelle e su cui grava una servitù di passaggio a favore della particella 87 del foglio di mappa 7.

Prezzo a base d'asta
euro 48'700,00

LOTTO QUATTRO

Terreno agricolo con sovrastanti fabbricati della superficie di ha 8.5732 oltre a quella occupata dagli stessi fabbricati e cioè:

- un'ex stalla per ovini e fienile di circa 505 mq,
- un'ex conigliera di circa 85 mq,
- un ricovero per animali di bassa corte di circa 30 mq.

Il tutto situato in C.da Marezi del Comune di Massignano e catastalmente identificato con le particelle nn. 37, 85, 86, 192, 233, 234, 259, 260, 381, 383, 384, 431, 432, 433, 434, 463, del foglio di mappa 7 dello stesso Comune.

Confinante con la strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), fosso Rio Grande, proprietà ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ proprietà ~~XX~~ ~~XX~~ salvo altri.

Al fondo vi si accede dalla strada podereale che attraversa le stesse particelle e che si affaccia sulla strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia).

Si segnala che:

- tutti i fabbricati necessitano di regolarizzazione catastale,
- l'ex conigliera ed il ricovero di animali di bassa corte sono privi di alcun tipo di autorizzazione edilizia,
- in virtù della D.I.A. n. 37/2006 è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso dell'ex stalla per ovini da accessorio agricolo a civile abitazione

Si precisa che l'ex conigliera ricade per metà sulla particella 84 e per metà sulla particella 381; pertanto, in virtù del fatto che la particella 84 costituisce un proprio lotto si rende necessaria la regolarizzazione catastale mediante costituzione di una particella esclusiva all'ex conigliera.

Prezzo a base d'asta
euro 246'000,00

LOTTO CINQUE

Terreno agricolo con sovrastanti fabbricati della superficie di ha 7.6085 oltre a quella occupata dagli stessi fabbricati e cioè:

- due ex porcilaie, una più piccola di mq 175 circa ed una più grande di mq 330 circa,
- una rimessa per attrezzature agricole di circa 55 mq,
- due vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione una più piccola ed interrata di circa diecimila litri ed



una più grande, a cielo aperto, di circa ventimila litri.

Il tutto situato in C.da Marezi del Comune di Massignano e catastalmente identificato con le particelle nn. 26, 80, 82, 83, 157, 197, 351, 353, 354, 355, 373, 376, 378, 379, 386, 425, 426, 427, 429, 436 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano, particella 2 del foglio di mappa 12 dello stesso Comune.

Confinante con strada vecchia Comunale di Forcella (detta l'accorciatoia), provinciale 58, fosso Rio Grande, strada Comunale del nuovo Cimitero, salvo altri.

Al fondo vi si accede dalla provinciale 58 in prossimità delle particelle nn. 427, 429, 425.

Si segnala che:

- tutti i fabbricati necessitano di regolarizzazione catastale,
- le due vasche per la raccolta di acqua per l'irrigazione sono prive di alcun tipo di autorizzazione edilizia,
- in virtù della D.I.A. n. 37/2006 è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso delle due ex porcilaie da accessori agricoli a civili abitazioni.

Prezzo a base d'asta

euro 244'000,00

LOTTO SEI

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0.5460 situato in C.da Marezi del Comune di Massignano e catastalmente identificato dalle particelle nn 45 e 151 del foglio di mappa 12 dello stesso Comune.

Confinante con strada comunale del nuovo Cimitero, proprietà ~~XX~~ su due lati, salvo altri.

Al fondo vi si accede dalla medesima comunale.

Prezzo a base d'asta

euro 11'350,00

LOTTO SETTE

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0.0800 situato in C.da Marezi del Comune di Massignano e catastalmente identificato dalla particella 92 del foglio di mappa 12 dello stesso Comune.

Confinante con la provinciale 58 su tre lati, proprietà ~~X~~, salvo altri.

Vi si accede dalla medesima provinciale.

Prezzo a base d'asta

euro 2'200,00

LOTTO OTTO

Fabbricato sito in C.da Marezi di Massignano e catastalmente identificato con la particella n 462 del foglio di mappa 7 dello stesso Comune con i Sub. 2 e 3, rispettivamente di categoria C/6 e A/2.

Si dispone su tre piani, terra, primo e secondo, realizzati in epoche differenti; il piano terra e primo tra la fine degli anni settanta e gli inizi degli anni ottanta, il piano secondo alla fine degli anni ottanta.

La struttura portante ed il tetto sono in cemento armato, la tamponatura è in laterizio.

Il piano terra si presenta in buone condizioni ed è suddiviso in un ampio garage, un magazzino ed un piccolo bagno.

Il piano primo si presenta anch'esso in buone condizioni ed è suddiviso in sala, cucina, due bagni, disimpegno, quattro camere e tre terrazzi.

Il piano secondo costituisce una potenziale unità abitativa.

Sia al piano primo che al secondo, si accede mediante scala esterna, tamponata in laterizio.

L'intera abitazione, ad eccezione del piano primo, è lasciata "agrezzo".

L'immobile è fornito di tutti gli impianti, il riscaldamento è alimentato da "bambolotti" esterni per il gas.

Prezzo a base d'asta

euro 166'100,00



LOTTO NOVE

Fabbricato sito in C.da Marezi di Massignano e catastalmente identificato con la particella n 84 del foglio di mappa 7 dello stesso Comune con i Sub. 3, 4, 5, 6 rispettivamente di categoria A/3, A/3, C/3 e C/6.

Costituito da tre corpi, adiacenti, realizzati in epoche diverse.

Il primo corpo, quello centrale, risale almeno al 1500 e costituisce l'abitazione originaria; risulta ristrutturato in più epoche successive, di cui all'incirca il 1937. La struttura portante è interamente realizzata in muratura mista di mattoni e pietre a faccia vista, il tetto è realizzato in legno e "pianghette", il manto di copertura in coppi. È disposta su tre piani, terra, primo e secondo. Al piano terra si trovano quelle che una volta erano la cantina e la stalla che si presentano con l'originaria muratura e le originarie volte a vela, ben mantenute e solide. Il piano primo è suddiviso in cucina, retro cucina, bagno e due camere, un ripostigli ed un terrazzo. Il piano secondo costituisce la soffitta, suddivisa in due locali potenzialmente abitabili. Al piano primo si accede mediante scala esterna che immette su un piccolo loggiato su cui si affaccia l'ingresso; mentre al piano secondo si accede dal primo piano mediante scala interna. L'intero corpo necessita di un importante intervento di ristrutturazione con particolare attenzione al tetto ed alla muratura portante esterna; il primo è completamente da rifare mentre la seconda completamente da consolidare.

Il secondo corpo, a sinistra di quello centrale, costituisce la porzione nuova di fabbricato. È stata realizzata alla fine degli anni ottanta inizi novanta ed è disposto su tre piani; terra primo e secondo. La struttura portante ed il tetto sono realizzati in cemento armato, mentre la tamponatura è realizzata parte in laterizio e parte in poraton; il tutto è stato lasciato "a grezzo". Al piano terra si trova un'ulteriore porzione di cantina risalente alla vecchia abitazione, precedentemente descritta, un portico ed una piccola rimessa per attrezzature agricole. Sul portico sono presenti un piccolo ripostiglio ed una piccola lavanderia. Il piano primo è suddiviso in sala, cucina, retrocucina, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un terrazzo. Il piano secondo costituisce la soffitta (potenzialmente convertibile in unità abitativa). L'intero corpo deve essere per gran parte terminato.

Il terzo corpo, a sinistra di quello centrale, si trovano i locali adibiti a laboratorio realizzati e/o ristrutturati, in laterizio, nei primi anni duemila.

L'immobile è fornito di tutti gli impianti, il riscaldamento è alimentato da "bambolotti" esterni per il gas.

Il fabbricato necessita di regolarizzazione catastale, ed edilizia.

Prezzo a base d'asta
euro 182'450,00

Montelparo li 20.06.2017

IL C.T.U.
Dott. Federico Antolini Agronomo



1 A

STUDIO TECNICO AGRONOMO E FORESTALE ANTOLINI

Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II°, 3, 63020 Montelparo (FM)

Tel. e Fax. 0734.780618 - Cel. 333.7273872 - E-mail: antolini.f@libero.it – P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI FERMO

E.I. 104/99 RIUNITA CON LA 58/00 E 59/00

CORREZIONI ALL'ELABORATO PERITALE DELC.T.U.

(depositato in data 22 giugno 2017)

Da una seconda lettura dell'elaborato peritale in titolo si sono riscontrati alcuni errori di battitura come di seguito indicati e corretti.

- La nota a pie di pagina n. 28 "*Repertorio n. 36811/3711 – trascritto a fermo il 7 novembre 1975 al n 1367 R.P.*"
è sostituita con:
"*Repertorio n. 36811/3711 – trascritto a Fermo il 7 novembre 1975 al n 3070 R.P.*"
- Al paragrafo 6, la segnalazione "*Scrittura privata tra OMISSIS con cui si conviene che tutto il debito relativo alle formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento, rimanga in capo al solo OMISSIS (allegato 12)*".
viene sostituita da:
"*Scrittura privata tra OMISSIS io con cui si conviene che tutto il debito relativo alle formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento, rimanga in capo al solo OMISSIS (allegato 12)*".
- Al paragrafo 13 il valore arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso del lotto 4 di euro, 260'000,00 **è corretto in euro 246'000,00.**

Montelparo li 17 luglio 2017

IL C.T.U.
Dott. Federico Antolini Agronomo

