

ALLEGATO n.10

PERIZIA DI STIMA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.223/2011

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Perito Stimatore: geom. DEVIS GALLUCCI

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 223/2011

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 04.04.2025 con giuramento versato in atti in data 14.04.2025 ed è stato invitato ad effettuare i sottostanti controlli preliminari.

1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile risale fino ad un atto derivativo anteriore a venti anni.

2. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione

Nella certificazione notarile sono indicati soltanto i dati catastali attuali

3. in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il CTU ha provveduto ad acquisire, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santa Vittoria in Matenano il certificato di stato civile degli esecutati dal quale risulta che i sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni in quanto si sono uniti in matrimonio il 04.12.1999 nel Comune di Santa Vittoria in Matenano. (allegato n.06)

4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

PREMESSA: Le planimetrie catastali in atti, riferite alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, site nel Comune di Santa Vittoria in Matenano censite in detto Comune al foglio n.14 part.n.57 sub.01 e sub.02 sono state entrambe depositate con denuncia di variazione prot.n.AP0008047 del 29.01.2019, successivamente alla data del pignoramento.

Non è possibile accertare la consistenza del sub.01 e del sub.02, oggetto della compravendita a rogito notaio Francesco Ciuccarelli rep.n.9301 raccolta n.1987 del 15.02.2001 **allegato n.07** in forza del quale gli esecutati sono divenuti proprietari. Nel rogito il compendio non è chiaramente descritto e le planimetrie catastali non sono allegate.

Il CTU ha richiesto le planimetrie di impianto, all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio di Ascoli Piceno. L'ufficio ha comunicato che non sono presenti né in banca dati informatizzata e né nella documentazione cartacea.

Il seguente elaborato peritale è stato redatto considerando le consistenze rappresentate nelle planimetrie in atti, depositate nel 2019 e lo stato dei luoghi.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso al bene

L'accesso ai beni, oggetto di esecuzione, è avvenuto in data **28.08.2025** per gli immobili siti a Santa Vittoria in Matenano in via Roma n.12 e i terreni siti in strada Provinciale Matenana n.42. Alla presenza dell'esecutato sig. xxxxxxxx, ed unitamente al quale si è proceduto ai rilievi dei beni.

QUESITO 1

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

Individuazione dei beni oggetto di vendita

LOTTO n.01

1) Diritti di piena proprietà per 1/1 di unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita nel Comune di Santa Vittoria in Matenano in via Roma n.12 posta al Piano T-1-2-3 censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	57	1	T-1-2-3	A/3	4	9,5 vani	Totale 255mq escluse aree scoperte 249mq	€ 240,41

2) Diritti di piena proprietà per 1/1 di unità immobiliare, a destinazione commerciale, sita nel Comune di Santa Vittoria in Matenano in via Roma n.12 posta al Piano T censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	57	2	T	C/1	2	50 mq	Totale 53mq	€ 839,24

LOTTO n.02

3) Diritti di piena proprietà per 1/2 su appezzamento di terreno, sito nel Comune di Santa Vittoria in Matenano lungo la Strada Provinciale n.42 Matenana censito al NCT di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito Dominica le	Reddito Agrario
8	128		AA AB	ULIVETO SEMINATIVO	U 4	1100 mq 2470 mq	€ 2,56 € 6,38	€ 3,12 € 10,84
8	129			SEMINATIVO	3	3.000 mq	€ 8,52	€ 13,94

Localizzazione ed individuazione dei confini.

Lotto n.01

Comune di Santa Vittoria in Matenano fog.14 part.57 sub.1-2

I beni sono ubicati nel centro storico del Comune di Santa Vittoria in Matenano in un edificio residenziale.

Il sub.01 Piano terra (interrato) confina sul lato nord con part.n.58 e n.59, sul lato est con part.n.60 sul lato sud con part.n.61, sul lato ovest con il sub.02

Piani primo e secondo confinano sul lato nord con part.n.58 e n.59, sul lato est con la part.n.60 e n.61, sul lato sud con la via Taccari, sul lato ovest con via Roma

Il sub.02 Piano terra confina sul lato nord con part.n.58, sul lato est con il sub.01 e con la part.n.61, sul lato ovest con la via Roma, sul lato sud con la via Taccari



Localizzazione ed individuazione dei confini.

Comune di Santa Vittoria in Matenano fog.8 part.128 e 129

Lotto n.02

I beni sono ubicati nel Comune di Santa Vittoria in Matenano lungo la Strada Provinciale n.42 Matenana

La part.n.128 confina sul lato nord con la part.n.124 del fog.n.8, sul lato sud con la part.n.146 del fog.n.8, sul lato ovest con la Strada Provinciale Matenana, sul lato est con la part.n.129 del fog.n.8

La part.n.129 confina sul lato nord con la part.n.125 del fog.n.8, sul lato ovest con la part.n.128, sul lato sud in parte con la part.n.146 e in parte con strada vicinale, sul lato est con strada vicinale



QUESITO 2

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

Sommatoria descrizione dei beni

Lotto n.01

-Unità immobiliare, ad uso commerciale, sita nel Comune di Santa Vittoria in Matenano, in via Roma n.12 posta al piano terra di un edificio residenziale composto complessivamente da due uii, censita al NCEU di detto Comune al **foglio n.14, part.n.57, sub.2**. L'unità è composta da tre locali con accesso da via Roma. Nel locale principale è presente un camino e l'impiantistica per un angolo cottura, gli altri due locali al momento sono utilizzati come magazzino. Le pavimentazioni sono in monocottura alcune murature sono in mattoni a vista e altre intonacate e tinteggiate. L'unità è sprovvista di bagno, si trova in modesto stato di conservazione e manutenzione, al momento inutilizzata. Non sono stati reperiti documenti attestanti la conformità degli impianti esistenti.

-Unità immobiliare ad uso residenziale, sita nel Comune di Santa Vittoria in Matenano, in via Roma n.12 si sviluppa al piano terra, primo, secondo e terzo (copertura). Fa parte di un edificio residenziale composto complessivamente da due uii, censita al NCEU di detto Comune al **foglio n.14, part.n.57 sub.1**.

L'unità è composta al piano terra da due locali ad uso cantina/grotta allo stato grezzo con copertura a volta in mattoni a vista, dove è presente un pozzo. Al piano primo si trova la zona giorno, con cucina separata, due camere da letto ed un bagno con finestra. Il piano secondo è composto da un ampio locale, due camere da letto, un bagno con finestra, una lavanderia, un terrazzo esclusivo con ripostiglio. All'interno della copertura, a falde inclinate, è stato ricavato un terrazzino sprovvisto di scala fissa di accesso. I piani sono collegati da una scala interna. Le pavimentazioni sono di vari materiali, in gres, graniglie e piastrelle. Le murature sono intonacate e

tinteggiate, le finestre in legno con doppio vetro, le persiane sono in legno. E' presente l'impianto elettrico e di riscaldamento con corpi scaldanti in ghisa e la caldaia è posta a piano terra. Al piano secondo sono evidenti delle infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, l'immobile si trova in modesto stato di conservazione e manutenzione, al momento inutilizzato. Non sono stati reperiti documenti attestanti la conformità degli impianti esistenti.

Le due unità sono inutilizzate dal 2016, a seguito degli eventi sismici che hanno interessato il centro Italia. Nel 2019 sono stati eseguiti dei lavori di "Ripristino con rafforzamento locale di edificio danneggiato dal sisma del 24 agosto 2016 e successivi"

Lotto n.02

Terreni liberi da fabbricati siti nel Comune di Santa Vittoria in Matenano nella Strada Provinciale n.42 Matenana con esposizione sud, il terreno è in stato di abbandono ed invaso da cespugli, alberelli e sterpaglie, sono presenti degli ulivi ma non è possibile stabilire in quale numero. Non sono identificabili i termini che delimitano il terreno. Il terreno ha accesso diretto dalla strada provinciale.

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e l'esecutato è un soggetto privato

QUESITO 3

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

Il CTU in data 03.09.2025 a mezzo PEC ha richiesto l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Santa Vittoria in Matenano, il quale sempre a mezzo PEC in data 24.09.2025 ha risposto che negli archivi comunali è presente soltanto la pratica

USR n.1110903600000204552019 [REDACTED] per gli interventi di "Ripristino con rafforzamento locale di edificio danneggiato dal sisma del 24 agosto 2016 e successivi" decreto di concessione del contributo n.2282 del 06.06.2020 del Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016.

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli [estremi della licenza o della concessione edilizia](#); evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. [In caso di opere abusive](#) effettui il controllo della [possibilità di sanatoria](#) ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il CTU in data 03.09.2025 a mezzo PEC ha richiesto l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Santa Vittoria in Matenano ed ha accertato che nel fascicolo documentale non sono

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 223/2011

presenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione, ad esclusione della richiesta di contributo all'USR per la riparazione dell'immobile danneggiato dal Sisma del 2016
(allegato n.04)

Rif.		descrizione
01	Verifica di conformità edilizia-urbanistica – RILASCIO ATTO AUTORIZZATIVO prot.n.2059 del 17.04.2019	Intervento di riparazione e rafforzamento locale (Ordinanza n.4/2016) su immobile identificato al catasto al fog.n.14 mapp.n.57- primo intestatario sig. xxxxxxxxxxxx
02	Decreto del Direttore del ufficio speciale per la ricostruzione post sisma 2016 n.2282 del 06.06.2020	Ord. 4/2016 e s.m.i.. Conc. contributi e autor. assegnazione per edifici danneggiati dal sisma 2016. Immobile ubicato in Santa Vittoria in Matenano, via Roma n. 12, fg. 14, mapp. 57, € 84.668,30 CUP H91G20000390001 MUDE 1110903600000204552019 CODICE FASCICOLO 490.40.20/2019/USR/3829 INTESTATARIO XXXXXXXXXXXXXXXX
03	Ordinanza del Sindaco n.06 del 17.02.2021	Revoca ordinanza n.8 del 21.03.2018 di inagibilità di immobile sito in Santa Vittoria in Matenano, via Roma n.12 eventi sismici del 24 agosto 2016 e del 26 e 30 ottobre successivi.

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Lotto n.01

Al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile sito a **Santa Vittoria in Matenano** in via Roma n.12 e distinto al NCEU foglio n.14 part.n.57 sub.01 e sub.02, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 28.08.2025) e gli elaborati grafici allegati al decreto di concessione del contributo n.2282 del 06.06.2020 del Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Dalla verifiche dello stato dei luoghi è stato possibile constatare che le unità immobiliari risultano conformi agli elaborati grafici allegati al decreto di concessione del contributo n.2282 del 06.06.2020.

Nota: Nella documentazione reperita non sono presenti le conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) né la richiesta di agibilità.

Ai fini della: **“Verifica 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”**

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n. 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

QUESITO 5

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

Si allega certificato di destinazione urbanistica riferito alle particelle site nel Comune di Santa Vittoria in Matenano e censite al foglio n.8 part.n.128 e n.129 le quali sono inserite in zona E Agricola di PRG, come certificato dal CDU n.952 prot.n.6551 del 18/09/2025 **allegato n.12**

QUESITO 6

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

Nel pignoramento n.01 notificato il 19.10.2011 repertorio n.1767/2011 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 11.11.2011 al n.5401 del Registro Particolare e al n.8683 del Registro Generale, i beni oggetto di vendita erano così descritti:

1) Diritti di comproprietà per $\frac{1}{2}$ spettanti ad xxxxxxxxxxxx sull'immobile sito in Santa Vittoria in Matenano via Roma n.12, costituito da appartamento al piano terra distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio n.14 part.n.57 sub.1**, categoria A/3, vani 9,5, nonché sull'immobile sito in Santa Vittoria in Matenano via Roma n.16, costituito da negozio al piano terra distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio n.14 part.n.57 sub.2**, cat. C/1, mq.38.

2) Diritti di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ spettanti ad xxxxxxxxxxxx sui terreni siti in Santa Vittoria in Matenano, distinti al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio n.8, part.nn.128 e 129**

Nel pignoramento n.02 notificato il 23.07.2013 repertorio n.1305/2013 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 23.08.2013 al n.4360 del Registro Particolare e al n.6320 del Registro Generale, i beni oggetto di vendita erano così descritti:

Diritti di proprietà intestati a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx coniugi in regime patrimoniale di comunione legale di beni fra loro.

“Porzioni di fabbricato in Santa Vittoria in Matenano, costituite da appartamento ai piani terra, primo e secondo e da un locale al piano terreno, descritto in Catasto urbano di detto Comune al **foglio n.14** particelle:

-**57 sub.01** via Roma n.12, Piano T-1-2, cat. A/3, cl.1, vani 9,5, rendita catastale € 147,19, confinante con via Roma, via Taccari, proprietà xxxxxxxx, proprietà xxxxxxxx salvo altri etc;

-**57 sub.02** via Roma n.16 Piano T, cat. C/1, cl.1, mq.38, rendita catastale € 547,54, confinante con proprietà Tentoni, via Roma, via Taccari, salvo altri etc.

Dalla data dei pignoramenti è stata eseguita una variazione catastale riguardante le uii censite nel Comune di Santa Vittoria in Matenano e censite al foglio n.14 part.n.57 sub.01 e sub.02 prot.AP0008047 del 29.01.2019 per “aggiornamento planimetrie”.

Le planimetrie depositate in atti rappresentano lo stato dei luoghi e possono essere considerate idonee. **allegato n.05**

Nota: Nell'estratto di mappa catastale sia attuale che di impianto, alcune porzioni del sub.01 sembrerebbero ricadere su particelle confinanti, foglio n.14 particelle n.60 e n.61.

QUESITO 7

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

In data 29.08.2025 il CTU ha provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria per nominativo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx allegato n.07 ed è emerso che:

All'atto del **pignoramento n.01** notificato il 19.10.2011 repertorio n.1767/2011 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 11.11.2011 al n.5401 del Registro Particolare e al n.8683 del Registro Generale e all'atto del **pignoramento n.02** notificato il 23.07.2013 repertorio n.1305/2013 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 23.08.2013 al n.4360 del Registro Particolare e al n.6320 del Registro Generale gli immobili oggetto di esecuzione:

1- Terreni siti nel Comune di Santa Vittoria in Matenano, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio n.8, part.nn.128 e 129** erano intestati a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (non eseguita)

per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno a seguito di DONAZIONE con rogito notaio Lorenzo Ciuccarelli del 17.12.2002 rep.n.102457

Nota: la quota di ½ appartenente all'esecutata sig.ra xxxxxxxxxxxxxx può essere divisa frazionando le particelle n.128 e n.129 in parti uguali. Allegato n.11

2- Locale commerciale sito nel Comune di Santa Vittoria in Matenano, al piano terra, censito al Catasto Urbano di detto Comune al **foglio n.14** particella:

-57 **sub.02** via Roma n.16 Piano T, cat. C/1, cl.1, mq.38, rendita catastale € 547,54.

Abitazione sita nel Comune di Santa Vittoria in Matenano, ai piani terra, primo, secondo e terzo, censito al Catasto Urbano di detto Comune al **foglio n.14** particella:

-57 **sub.01** via Roma n.12, Piano T-1-2, cat. A/3, cl.1, vani 9,5, rendita catastale € 147,19.

erano intestati a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni a seguito di COMPRAVENDITA con rogito notaio Lorenzo Ciuccarelli del 15.02.2001 rep.n.9301 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 16.02.2001 al n.723 del Registro Particolare ed al n.1056 del Registro Generale

QUESITO 8

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

I beni pignorati sono stati oggetto delle seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- A)** Locale commerciale sito nel Comune di Santa Vittoria in Matenano, al piano terra, censito al Catasto Urbano di detto Comune al **foglio n.14 part.n.57 sub.02** via Roma n.16 Piano T, cat. C/1, cl.1, mq.38, rendita catastale € 547,54.
- B)** Abitazione sita nel Comune di Santa Vittoria in Matenano, ai piani terra, primo, secondo e terzo, censito al Catasto Urbano di detto Comune al **foglio n.14 part.n.57 sub.01** via Roma n.12, Piano T-1-2, cat. A/3, cl.1, vani 9,5, rendita catastale € 147,19.

Al ventennio gli immobili erano intestati a xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù del rogito notaio XXXXXXXX del 20.06.1990 trascritto a Fermo il 14.07.1990 al n.3461 del Registro Particolare.

1) 11.03.1998 – SUCCESSIONE per morte di xxxxxxxxx presentata presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno successione den. 84 vol. 700 e successivamente trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 07.11.2007 al n.6826 del Registro Particolare

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
per la quota di 1/12 cadauno di piena proprietà

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1
di piena proprietà

2) 15.02.2001 – ACCETTAZIONE EREDITA' di xxxxxxxxxx a rogito notaio Ciuccarelli di Fermo trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 16.02.2001 n.724 del Registro Particolare

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
per la quota di 1/12 cadauno di piena proprietà

3) 15.02.2001 – COMPRAVENDITA atto a rogito notaio Ciuccarelli di Fermo trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 16.02.2001 n.723 del Registro Particolare.

favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
per la quota di 1/12 cadauno di piena proprietà

4) 15.02.2001 – IPOTECA VOLONTARIA atto a rogito Lorenzo Ciuccarelli di Fermo rep. 9302 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 16.02.2001 n.1058 del Registro Generale e n.214 del Registro Particolare con cui si iscrive ipoteca volontaria di € 400.000,00 (somma capitale € 200.000,00) durata 20 anni.

favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO SPA con sede a Ascoli Piceno

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

5) 27.02.2004 – IPOTECA VOLONTARIA atto a rogito Lorenzo Ciuccarelli di Fermo rep. 105008 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 01.03.2004 n.1642 del Registro Generale e n.370 del Registro Particolare con cui si iscrive ipoteca volontaria di € 148.000,00 (somma capitale € 74.000,00) durata 10 anni.

favore: BANCA DELLE MARCHE SPA con sede in Ancona

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

6) 22.10.2007 – IPOTECA VOLONTARIA atto a rogito Carlo Campana rep. 36513/9736 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 29.10.2007 n.11569 del Registro Generale e n.2738 del Registro Particolare con cui si iscrive ipoteca volontaria di € 150.000,00 (somma capitale € 100.000,00) durata 10 anni.

favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA con sede in Jesi

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

7) 10.05.2010 – IPOTECA GIUDIZIALE decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Jesi rep. 960/2010 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 11.08.2010 n.6627 del Registro Generale e n.1612 del Registro Particolare per € 8.000,00 (sorte € 3.949,97)

favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (domiciliata presso e nello
studio dell'avv. xxxxxxxxxxxxxxxx sito in Jesi alla via Gramsci n.31)

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ della piena proprietà

8) 19.10.2011 – PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo rep.1767/2011 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 11.11.2011 al n.5401 del Registro Generale e al n.8683 del Registro Generale

favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (domiciliata presso e nello
studio dell'avv. xxxxxxxxxxxxxxxx sito in Jesi alla via Gramsci n.31)

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ della piena
proprietà

9) 23.07.2013 – PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo rep.1305/2013 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 23.08.2013 al n.6320 del Registro Generale e al n.4360 del Registro Particolare

favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (domiciliata presso e nello
studio dell'avv. xxxxxxxxxxxxxxxx sito in Jesi alla via Gramsci n.31)

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
entrambi per la quota di ½ della piena proprietà

C) - Terreni siti nel Comune di Santa Vittoria in Matenano, censiti al Catasto Terreni di detto
Comune al:

foglio n.8, part.n.128 Porz aa qualità Uliveto classe U sup.mq.1.100
Porz ab qualità Seminativo classe 4 sup.mq.2.470

foglio n.8 part.n.129 qualità seminativo classe 3 sup.mq.3.000

Al ventennio gli immobili erano intestati a xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù del rogito notaio Giorgio Silenzi di Santa Vittoria in Matenano del 29.07.1973 rep.n.1123 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 10.08.1973 al n.3026 del Registro Particolare.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 223/2011

1) 17.12.2002 – COMPRAVENDITA atto a rogito notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo rep.n.102457 del 17.12.2002 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 31.12.2002 n.7023 del Registro Particolare e al n.10531 del Registro Generale.

favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
per la quota di ½ di piena proprietà ciascuna

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

2) 10.05.2010 – IPOTECA GIUDIZIALE decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Jesi rep. 960/2010 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 11.08.2010 n.6627 del Registro Generale e n.1612 del Registro Particolare per € 8.000,00 (sorte € 3.949,97)

favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (domiciliata presso e nello
studio dell'avv. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx sito in Jesi alla via Gramsci n.31)

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ della piena proprietà

3) 19.10.2011 – PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo rep.1767/2011 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 11.11.2011 al n.5401 del Registro Generale e al n.8683 del Registro Generale

favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (domiciliata presso e nello
studio dell'avv. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx sito in Jesi alla via Gramsci n.31)

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ della piena proprietà

Non risultano vincoli di natura condominiale che interessino i beni oggetto di esecuzione.

QUESITO 9

[ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.](#)

Non sono state trascritte domande giudiziali

QUESITO 10

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

LOTTO N.01

1) Diritti di piena proprietà per 1/1 di unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita nel Comune di Santa Vittoria in Matenano in via Roma n.12 posta al Piano T-1-2-3 censita al NCEU di detto comune,

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 223/2011

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	57	1	T-1-2-3	A/3	4	9,5 vani	Totale 255mq escluse aree scoperte 249mq	€ 240,41

2) Diritti di piena proprietà per 1/1 di unità immobiliare, a destinazione commerciale, sita nel Comune di Santa Vittoria in Matenano in via Roma n.12 posta al Piano T censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	57	2	T	C/1	2	50 mq	Totale 53mq	€ 839,24

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel Comune di SANTA VITTORIA IN MATENANO fog.14 part.n.57 sub.1

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Cantina piano terra			49,49	0,5	24,74	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 ciascuno ai sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx
Appartamento piano primo	110,5		72,59	1	110,5	
Appartamento piano secondo	118,41		86,17	1	118,41	
Corte piano secondo			13,35	0,1	1,33	
Terrazzo piano terzo			13,25	0,3	3,97	
Totale superficie commerciale					258,95 mq	

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel Comune di SANTA VITTORIA IN MATENANO fog.14 part.n.57 sub.2

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Negozi piano terra	89,79		59,50	1	89,79	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 ciascuno ai sig.ri
Cantina piano terra	6,81		6,81	0,5	3,4	

Totale superficie commerciale					93,19 mq	XXXXXXXXXXXX e XXXXXXX
--------------------------------------	--	--	--	--	-----------------	------------------------

In considerazione del fatto che il negozio al piano terra è sprovvisto di servizi igienici, necessari per qualsiasi attività commerciale e che presenta delle finitura equiparabili ai locali a destinazione residenziale, inoltre gli impianti sono unici tra l'uiu sub.1 e il sub.2, si ritiene opportuno valutare le due uiu come se fossero un'unica unità immobiliare con parametri valutativi residenziali.

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 30/09/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€681,82}$$

DETRAZIONE PER RICHIESTA AGIBILITA' = CIRCA **€ 3.000,00**

VALORE DI MERCATO= € 681,82 x (mq. 258,95 + mq.93,19) - € 3.000,00= € 237.096,09

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano terra, primo, secondo e terzo sito nel Comune di Santa Vittoria in Matenano in via Roma n.12; censita al NCEU al foglio n.14 particella n.57 sub.1; Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita a negozio al piano terra sito nel Comune di Santa Vittoria in Matenano in via Roma n.12; censita al NCEU al foglio n.14 particella n.57 sub.2 comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento),

può essere quantificato in **237.096,09 - 10% = € 213.386,48**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

213.500,00 €

(diconsi euro duecentotredicimilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO n.02

Terreni liberi da fabbricati, siti nel Comune di Santa Vittoria in Matenano Strada Provinciale n.42 Matenana e censiti al NCT di detto comune

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	128		AA AB	ULIVETO SEMINATIVO	U 4	1100 mq 2470 mq	€ 2,56 € 6,38	€ 3,12 € 10,84
8	129			SEMINATIVO	3	3.000 mq	€ 8,52	€ 13,94

METODOLOGIA DI STIMA

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei suddetti beni immobili ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio produttive ed in particolare della stessa zona dove ricadono i beni .

Ogni bene qualunque sia la sua destinazione d'uso , in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo , in moltissimi casi “pezzo unico e singolare”. La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunto con procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che rappresenta un metodo diretto che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato e valori medi tabellari di riferimento ove esistenti. Sarà usato come parametro di riferimento della consistenza del bene , il mq. (metroquadro) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione.

PROCESSO VALUTATIVO

Il processo valutativo è stato organizzato nelle seguenti attività :

- accesso al luogo;
- richiesta del CDU presso gli uffici tecnici comunali al fine della verifica della;
- destinazione urbanistica delle particelle oggetto di stima;
- attività di verifica dei comparabili di zona;
- indagini di mercato sui valori medi delle aree agricole;
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

STIMA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Considerato :

- che le particelle n.128 e n.129 hanno una superficie catastale totale di mq.6.570 ed è priva di fabbricati;
- che ricade all'interno del PRG comunale in **“Art.11 – Zona agricola”** come specificato nel certificato di destinazione urbanistica **allegato n.12**
- che non è stato possibile reperire delle vendite di terreni agricoli nelle immediate vicinanze, per appezzamenti di terreno di dimensioni similari si è ritenuto opportuno di prendere come parametro di riferimento il VAM (valore agricolo medio) approvato nella seduta della CPE di Fermo del 29/01/2019 riferiti all'anno 2018

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 223/2011

Commissione espropri di Fermo – Tabella Valori Agricoli Medi anno 2022

Coltura		Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro
		1	2	3	4	5
21	Seminativo	€ 8.600,00	€ 9.200,00		€ 14.800,00	€ 18.500,00
22	Seminativo Arborato	€ 9.700,00	€ 15.500,00		€ 19.500,00	€ 19.000,00
23	Seminativo Irriguo	€ 11.800,00	€ 20.500,00		€ 24.500,00	€ 28.500,00
24	Seminativo Arb. Irriguo	€ 12.000,00	€ 26.000,00		€ 31.500,00	€ 37.650,00
25	Uliveto		€ 26.500,00		€ 27.500,00	€ 34.000,00

Valore dell'area della part.IIIa sita a Santa Vittoria in Matenano al foglio n.8 part.n.128 e part.n.129

Uliveto =(mq 1.100 x €2,65)= € 1.815

Seminativo =(mq. 5.470 x € 0,92)= € 5.032

Totale = € 6.847

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni eseguite in sede di perizia, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione :

Diritti di piena proprietà su terreni siti nel Comune di Santa Vittoria in Matenano in Strada Provinciale n.42 Matenana e censiti al NCT al foglio n.8, part.IIIe nn.128 e 129

Tabella consistenze e destinazioni urbanistiche

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 223/2011

	foglio	particella	Porzione	Qualità	Class e	Superficie (mq)	Destinazione urbanistica
						Ha are ca	
1	8	128	aa ab	Uliveto Seminativo	U 4	11 00 24 70	Art.11 – ZONA AGRICOLA DI PRG
2	8	129		Seminativo	3	30 00	

Il valore medio di mercato in assenza di comparabili, può essere quantificato in

€ 6.847,00 (diconsi euro seimilaottocentoquarantasette/00)

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

La quota di 1/2 di piena proprietà della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx corrisponde a:

= (7.000,00 x 1/2) = **€ 3.500,00** (diconsi euro tremilacinquecento/00)

QUESITO 11

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

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

LOTTO n.01

1) Diritti di piena proprietà per 1/1 di unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita nel Comune di Santa Vittoria in Matenano in via Roma n.12 posta al Piano T-1-2-3 censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	57	1	T-1-2-3	A/3	4	9,5 vani	Totale 255mq escluse aree scoperte 249mq	€ 240,41

2) Diritti di piena proprietà per 1/1 di unità immobiliare, a destinazione commerciale, sita nel Comune di Santa Vittoria in Matenano in via Roma n.12 posta al Piano T censita al NCEU di detto comune,

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 223/2011

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	57	2	T	C/1	2	50 mq	Totale 53mq	€ 839,24

Il sub.01 Piano terra (interrato) confina sul lato nord con part.n.58 e n.59, sul lato est con part.n.60 sul lato sud con part.n.61, sul lato ovest con il sub.02

Piani primo e secondo confinano sul lato nord con part.n.58 e n.59, sul lato est con la part.n.60 e n.61, sul lato sud con la via Taccari, sul lato ovest con via Roma

Il sub.02 Piano terra confina sul lato nord con part.n.58, sul lato est con il sub.01 e con la part.n.61, sul lato ovest con la via Roma, sul lato sud con la via Taccari

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel Comune di SANTA VITTORIA IN MATENANO fog.14 part.n.57 sub.1

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Cantina piano terra			49,49	0,5	24,74	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 ciascuno ai sig.ri xxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx
Appartamento piano primo	110,5		72,59	1	110,5	
Appartamento piano secondo	118,41		86,17	1	118,41	
Corte piano secondo			13,35	0,1	1,33	
Terrazzo piano terzo			13,25	0,3	3,97	
Totale superficie commerciale					258,95 mq	

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel Comune di SANTA VITTORIA IN MATENANO fog.14 part.n.57 sub.2

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Negozi piano terra	89,79		59,50	1	89,79	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 ciascuno ai sig.ri
Cantina piano terra	6,81		6,81	0,5	3,4	

Totale superficie commerciale					93,19 mq	XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
--------------------------------------	--	--	--	--	-----------------	---------------------------

In considerazione del fatto che il negozio al piano terra è sprovvisto di servizi igienici, necessari per qualsiasi attività commerciale e che presenta delle finitura equiparabili ai locali a destinazione residenziale, inoltre gli impianti sono unici tra l'uiu sub.1 e il sub.2, si ritiene opportuno valutare le due uiu come se fossero un'unica unità immobiliare con parametri valutativi residenziali.

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 30/09/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€}681,82$$

DETRAZIONE PER RICHIESTA AGIBILITA' = CIRCA **€ 3.000,00**

VALORE DI MERCATO= € 681,82 x (mq. 258,95 + mq.93,19) - € 3.000,00= **€ 237.096,09**

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano terra, primo, secondo e terzo sito nel Comune di Santa Vittoria in Matenano in via Roma n.12; censita al NCEU al foglio n.14 particella n.57 sub.1; Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita a negozio al piano terra sito nel Comune di Santa Vittoria in Matenano in via Roma n.12; censita al NCEU al foglio n.14 particella n.57 sub.2 comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento),

può essere quantificato in **237.096,09 - 10% = € 213.386,48**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

213.500,00 €

(diconsi euro duecentotredicimilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO n.02

Diritti di piena proprietà per 1/2 di appezzamento di terreno, sito nel Comune di Santa Vittoria in Matenano lungo la Strada Provinciale n.42 Matenana censito al NCT di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	128		AA AB	ULIVETO SEMINATIVO	U 4	1100 mq 2470 mq	€ 2,56 € 6,38	€ 3,12 € 10,84
8	129			SEMINATIVO	3	3.000 mq	€ 8,52	€ 13,94

I beni sono ubicati nel Comune di Santa Vittoria in Matenano lungo la Strada Provinciale n.42 Matenana

La part.n.128 confina sul lato nord con la part.n.124 del fog.n.8, sul lato sud con la part.n.146 del fog.n.8, sul lato ovest con la Strada Provinciale Matenana, sul lato est con la part.n.129 del fog.n.8

La part.n.129 confina sul lato nord con la part.n.125 del fog.n.8, sul lato ovest con la part.n.128, sul lato sud in parte con la part.n.146 e in parte con strada vicinale, sul lato est con strada vicinale

Tabella consistenze e destinazioni urbanistiche

Il valore medio di mercato in assenza di comparabili, può essere quantificato in

€ 6.847,00 (diconsi euro seimilaottocentoquarantasette/00)

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 7.000,00

(diconsi euro settemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

La quota di 1/2 di piena proprietà della sig.ra xxxxxxxxxxxx corrisponde a:
=(7.000,00x1/2)= **€ 3.500,00** (diconsi euro tremilacinquecento/00)

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 223/2011

n	foglio	particella	Porzione	Qualità	Class e	Superficie (mq)	Destinazione urbanistica
						Ha are ca	
1	8	128	aa ab	Uliveto Seminativo	U 4	11 00 24 70	Art.11 – ZONA AGRICOLA DI PRG
2	8	129		Seminativo	3	30 00	

QUESITO 12

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

Quadro riassuntivo dello stato di possesso e locativo

Descrizione	
Stato di possesso	Gli immobili siti a Santa Vittoria in Matenano e censiti al NCEU al foglio n.14 part.n.57 sub.1 e sub.2 sono posseduti dagli esecutati xxxxxxxx e xxxxxxxxx. Gli immobili siti a Santa Vittoria in Matenano e censiti al NCT al foglio n.8 part.n.128 e n.129 sono dei terreni non coltivati
Contratti di affitto	Gli immobili siti a Santa Vittoria in Matenano e censiti al NCEU al foglio n.14 part.n.57 sub.1 e sub.2 allo stato del sopralluogo non risultano locati e risultano inutilizzati. Gli immobili siti a Santa Vittoria in Matenano e censiti al NCT al foglio n.8 part.n.128 e n.129 allo stato del sopralluogo non risultano locati. L'esecutato ha dichiarato che su tutti gli immobili non risultano contratti di affitto registrati, dichiarazione confermata dall'Agenzia delle Entrate. Allegato n.13
Gestione delle parti comuni	Tutte le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare non fanno parte di un fabbricato costituito in condominio, l'esecutato ha dichiarato che non ci sono spese condominiali a cui partecipano le uiu in oggetto.

In risposta al quesito

“ Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 13.02.2025 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

QUESITO 13

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 14

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Allegato n.02 - Allegato n.03

QUESITO 15

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

Allegato n.09

QUESITO 16

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

Allegato n.10

QUESITO 17

ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, (in formato .pdf) di cui all'art.567, Il co. c.p.c. In modalità telematica PCT.

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check List
2	Rilievo fotografico

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 223/2011

3	Planimetria stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Certificato di residenza – stato civile
7	Documentazione conservatoria dei RRII-Rogito notarile
8	Lotto n.01 – processo valutativo
9	Descrizione lotti schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
10	Perizia di stima in formato privacy
11	Progetto divisione part.n.128 e n.129
12	Certificato di Destinazione Urbanistica
13	Agenzia delle Entrate riscontro per ricerca contratti di affitto

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fermo, lì 17/10/2025

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci