

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.Francesco Ferretti

OGGETTO:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 4/2017, [REDACTED]
[REDACTED], CONTRO [REDACTED]
[REDACTED], PER IMMOBILI SI-
TI IN COMUNE DI FERMO, CONTRADA CAMERA DI
TORRE n. 7.**

Torre S. Patrizio lì, 13.09.2018

IL TECNICO

Ing. Ciccale' Francesco

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICCALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



Ad evasione dell'incarico ricevuto da codesto Tribunale Civile per mezzo della Dr. Francesco Ferretti, il Tecnico incaricato risponde ai quesiti postigli dal Giudice dell'Esecuzione.

Quesito n°1:

Elencare ed individuare i beni sottoposti a pignoramento, mediante indicazione del diritto reale, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (senza però predisporre ex novo le relative tabelle ove mancanti), specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.;

L'edificio è composto da piano terra con primo e sottotetto in corso di costruzione. Esso è stato interamente ricostruito nell'anno 2005, ha struttura portante in c.a., la copertura è a falde, la parete esterna è intonacata.

L'accesso al piano primo viene garantito dalla presenza di scala esterna mancante di finiture così come tutto il piano primo e sottotetto.

Il piano terra, adibito ad agriturismo presenta una grande sala da pranzo di mq.84, cucina di mq. 29 circa un ripostiglio di mq. 6 e 2 w.c. con antiw.c. di complessivi mq.7 circa, 6 camere da letto ognuna dotata di w.c. per circa mq. 105. I pavimenti sono tutti in ceramica le pareti sono tutte intonacate e imbiancate. Sul lato est è presente un portico della superficie complessiva di mq. 66 circa. Le chiusure verticali delle finestre sono state dotate di infissi e persiane in pvc, mentre gli ingressi sono dotati di portoncini in alluminio.

Nel piano primo, adibito ad appartamento ancora in corso di costruzione, sulle pareti sono presenti solamente le persiane esterne e i lucernai. Per quanto riguarda l'interno esso risulta allo stato grezzo, senza intonaci, finiture e impiantistica.

La corte esterna del fabbricato sulla particella 38 sub. 6 del foglio 107 del Comune di Fermo è adibita in parte a giardino e in parte a parcheggio per complessivi mq. 2340 circa.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono:

- 1) Agriturismo B&B al piano terra, sito nel Comune di Fermo, in Contrada Camera di Torre n.7, di proprietà dei sig.ri [REDACTED], distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 107 con la p.lla 38/4 cat. D/2 con rendita catastale di € 3.458,00, adibito a Agriturismo B&B, confinante con il terreno part. 139 a nord, sud, est di proprietà dei sig.ri [REDACTED], con la p.lla 106 ad ovest di proprietà dei sig.ri [REDACTED]**

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescocicale1@gmail.com



██████████. Altezza ml. 2,70. Esso è destinato a camere da letto e sala da pranzo per ricezione turistica denominato “██████████” Agriturismo B&B di ██████████.

Pertinenza (corte del fabbricato) sito nel Comune di Fermo, in Contrada Camera di Torre n.7, di proprietà dei sig.ri ██████████, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 107 con la p.lla 38/6.

2) **Appartamento al piano primo, sito nel Comune di Fermo, in Contrada Camera di Torre n.7, di proprietà dei sig.ri ██████████, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 107 con la p.lla 38/5 cat. F/3 unità in corso di costruzione**, da adibire a appartamento, senza rendita catastale, confinante con fabbricato piano terra part. 38/4 di proprietà del sig.ri ██████████, altezza ml. 3,00.

3) **Appesamento di terreno agricolo sito nel Comune di Fermo, in Contrada Camera di Torre n.7, di proprietà dei sig.ri ██████████, distinto al Catasto Terreni del Comune suddetto, al F. 107, con le particelle n° 39-55-67-75-104-105-106-109-110-111-139**, per una superficie complessiva di Ha 4.22.60 Reddito Dominicale di €.605,57 ed Agrario di €. 345,59. L'intero fondo confina con c.da Camera di Torre, strada comunale “Lago”, ██████████ ad est, ██████████ ad ovest, ██████████ a nord, salvi ecc.

La proprietà è collocata in zona di campagna e comprende aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 nt), Aree ex L.431/1985 Aree (art. 142 lettere a) e c) D.Lgs. 22/01/2004 n. 42), Beni Paesaggistici Beni paesaggistici (art. 136 D.Lgs. 22/01/2004 n. 42).

Il casello autostradale di Porto San Giorgio si trova a 3,9 km cioè a circa 6 min. con l'auto.

La zona è servita anche dal trasporto pubblico con autobus in prossimità della struttura ricettiva.

La stazione ferroviaria di Porto San Giorgio si trova a 6 km cioè a circa 10 min. con l'auto.

Quesito n°2: Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati ed in quello di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonchè della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto i) e quindi previa apposita autorizzazione del G.E., tramite l'acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al solo fine di ovvi-

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescocalale@gmail.com



are agli inconvenienti dovuti ad eventuali errori di caricamento dei dati catastali e nella unica ipotesi di mancato rinvenimento dei beni pignorati nel catasto del Comune nel cui territorio essi sono ubicati, dovrà essere effettuata una visura per soggetto con estensione a tutti i Comuni della Provincia;

Le risultanze catastali, le planimetrie allegate ad esse e l'atto notarile di compravendita degli immobili sono corrispondenti tra di loro. L'unica differenza tra l'atto notarile del 14/11/2000 stipulato dal notaio Lorenzo Ciuccarelli sta nel fatto che l'edificio adibito ad attività agrituristica (F. 107 part. 38/4-5-6) è stato ristrutturato e precedentemente era destinato a fabbricato rurale (F. 107 part. 38/1-2-3)

Quesito n°3: Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, infine, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato, se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità nonché delle condizioni per ottenerla nel caso in cui questa dovesse mancare. L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche della circostanza della eventuale costruzione del fabbricato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a insediamenti produttivi ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. zona PIIP), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti;

L'immobile risulta antecedente all'anno 1967, come dichiarato anche nell'atto di compravendita dell'immobile da parte dei sig.ri [REDACTED], che lo hanno acquistato dall'ISMEA, del 14/11/2000 a rogito del notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo. Successivamente lo stesso è stato completamente demolito e ricostruito con amplia-



mento dell'originario fabbricato colonico ai fini agrituristici, a seguito di Concessione Edilizia riferimento urbanistico n. 11761 prat. Edilizia n. 697/2001 rilasciata il 16/09/2001.

In data 18/05/2004 è stata presentata una DIA prot. n. 22143 per lavori di variante in corso d'opera alla pratica edilizia n. 697/2001 e il relativo permesso di costruire in variante è stato rilasciato dal Comune di Fermo in data 26/10/2004 riferimento urbanistico n. 9530 rilasciata il 26/10/2004.

In data 23/05/2005 è stata presentata una DIA prot. n. 5739 per lavori di variante in corso d'opera alle pratiche edilizie n. 697/2001 e 397/2004 (Allegato n.3).

Risulta agli atti richiesta di Agibilità parziale, relativa al solo Piano Terra, adibito ad Agriturismo, presentata al Comune di Fermo il 28/07/2005.

Risultano difformità tra la individuazione degli immobili interessati dal pignoramento eseguito e i dati degli immobili come sopra individuati nelle risposte al quesito n° 1. Infatti è stato realizzato un ampliamento della sala da pranzo al piano terra che non corrisponde a quanto riportato nel disegno approvato dal Comune di Fermo con variante in corso d'opera relativa alla pratica edilizia n. 379/2004 in data 23/05/2005 prot. 5739, (evidenziato nell'allegato n.7) e non risulta allegata alcuna domanda di autorizzazione paesaggistica da inoltrare all'ufficio regionale di competenza per il rilascio del nulla osta. Pertanto tale intervento non risulta legittimato da autorizzazione necessaria per eseguirlo. Tutte le pratiche ad essa successive sono sospese in attesa del completamento di quella sopra descritta.

Per quanto riguarda il piano primo adibito ad appartamento, come fa progetto approvato, esso risulta tutt'ora in corso di costruzione. Pertanto esso andrà completato previa presentazione di una nuova pratica edilizia. Infatti, come si evince dalle foto allegate (n.1) i lavori sono stati eseguiti solo parzialmente.

Costi relativi agli abusi:

1. Ai sensi dell'art.181 della D.L. 42/2004 chiunque senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'articolo 44, lettera c), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Pertanto, per la mancanza dell'autorizzazione paesaggistica il nuovo proprietario, per sanare dovrà far redigere una perizia atta a valutare l'incremento di valore dell'immobile e il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In questo caso la perizia accerterà che non vi è alcun profitto conseguito e che non si registrano danni ambientali. Pertanto la sanzione minima applicata sarà di €. 516,00 oltre al costo della perizia stessa pari a circa €. 300,00



2. Sulla parte di fabbricato, ricadente al piano terra sulla porzione di portico (allegato n.7) esiste un ampliamento della sala da pranzo non autorizzato e che non può essere oggetto di sanatoria allo stato attuale delle pratiche urbanistiche. Pertanto tale abuso deve essere riportato allo stato autorizzato.

Il costo relativo alla riduzione in pristino di dette opere è pari allo spostamento degli infissi dal portico esterno sulla superficie muraria esterna del lato est del fabbricato. Esso è forfettariamente pari a €. 12.000,00 .

Quesito n°4: Alla indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione (presso la Agenzia delle Entrate) ed eventualmente di trascrizione (presso la Agenzia del Territorio) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio;

al momento del sopralluogo, tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, risultavano tutte occupate dalla famiglia degli esecutati: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Si allega certificato anagrafico di matrimonio e certificato di residenza storico.

Quesito n°5: Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche successivi rispetto alla domanda di concordato, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. Difformità Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione della vendita forzata, previa disposizione specifica in tal senso del G.D

Si trascrive integralmente l'art. 7 dell'atto di vendita stipulato dal notaio Lorenzo Ciuccarelli a Fermo il 14/11/2000 prot. n. 133426 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari al n. 7605 del R.G. e n.4978 del R.P. il 20/11/2000 e volturato il 20/03/2001 repertorio n. 97813:

La parte acquirente non potrà riscattare il fondo oggetto del presente atto prima che siano trascorsi 10 anni dalla data odierna, fatto salvo il divieto di indivisibilità del fondo stesso che rimane trentennale e che decorre anch'esso dalla data del presente contratto, salvo quanto disposto dalla legge 15/12/1998 n.441, art. 4, comma 6.

Inoltre la parte acquirente non potrà alienare o cessare, volontariamente, dal coltivare direttamente il fondo compravenduto prima che siano trascorsi 10 anni dalla data odierna, sotto pena di risoluzione di pieno diritto del pre-

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescocalale@gmail.com



sente contratto in una alla decadenza dei benefici fiscali, come previsto dal D.L. 24/02/1948 n.114, dalla legge 06/08/1954 n.604, legge 26/05/1965 n. 590, legge 10/08/1988 n. 349, e successive proroghe e/o modifiche nonché la legge n. 488 del 23/12/1999. Ai sensi dell'art.11 della legge 14/08/1971 n. 817 il fondo oggetto del presente atto è soggetto al vincolo di indivisibilità per la durata di anni 30 dalla data odierna, salvo quanto disposto dalla legge n. 441/98, art.4, comma 6.

Così come da visura ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 28/11/2017, il sottoscritto CTU eseguiva visura ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione staccata di Fermo, ottenendo l'aggiornamento con ispezione ipotecaria dal 24/01/2017 a tutto il 28.11.2017

a ritroso per almeno venti anni rispetto al pignoramento, i beni di cui al quesito n° 1 risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- a) Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta il giorno 11/03/2006 al **n°2244 R.G. e al n° 509 R.P.** per € 550.000, (Euro cinquecentocinquantamila/00), a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], in virtù Atto Notarile Pubblico a rogito del Notaio Ciuccarelli Francesco redatto in data 10/03/2006, repertorio n. 24545/6406, per concessione a garanzia di mutuo fondiario pari alla somma del capitale di € 550.000 con spese di € 550.000 con un totale di € 1.100.000 iscrizione di ipoteca sulle seguenti unità immobiliari:
- 1) unità immobiliare sita in Fermo, al Catasto Fabbricati, **F.107, particella 38 sub. 4**, zona censuaria n.2 cat. D/2 con rendita catastale di € 3.458,00 al Piano Terra;
 - 2) unità immobiliare sita in Fermo, al Catasto Fabbricati, **F.107, particella 38 sub. 5**, cat. F/3 in corso di costruzione al Piano Primo e Secondo;
 - 3) unità immobiliari site in Fermo, distinte al Catasto Terreni, F.107 **particelle n° 39-55-67-75-104-105-106-109-110-111-139**, per una superficie complessiva di Ha 4.22.60 Reddito Dominicale di €.605,57 ed Agrario di €. 345,59.

TRASCRIZIONI

- 1) Nota di Trascrizione n. **7605 R.G e 4978 R.P** di Atto Notarile Pubblico Repertorio n.97813 presentata dal notaio Lorenzo Ciuccarelli in data 20/11/2000 per Compravendita con patto di riservato dominio di Unità immobiliari distinta al Catasto Urbano del Comune di Fermo al **F. 107, part. n. 38 sub.2**, Cat. A/3, classe

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccalel@gmail.com



2, al Piano Primo , della consistenza di vani 5,5 e escluse le aree scoperte, **F. 107 part. 38 sub.3**, al piano terra.

Unità immobiliari site in Fermo, distinte al Catasto Terreni, F.107 **particelle n° 38/1-39-55-67-75-104-105-106-109-110-111-139**, per una superficie complessiva di Ha 4.22.60 Reddito Dominicale di €.605,57 ed Agrario di €. 345,59 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Per annotazione presentata il 02/01/2008 presso il servizio P.I. di Fermo al R.P. n .1 e R.G. n.6 la trascrizione di patto di riservato dominio assume su indicata assume inefficacia totale;

- 2) Nota di Trascrizione **n. 7606 R.G e 4979 R.P** di Atto Notarile Pubblico Repertorio n.97813 presentata dal notaio Lorenzo Ciuccarelli in data 20/11/2000 per Costituzione di vincolo di indivisibilità per anni 30 dalla data dell'atto (quando previsto da leggi speciali) di Unità immobiliari distinta al Catasto Urbano del Comune di Fermo al **F. 107, part. n. 38 sub.2**, Cat. A/3, classe 2, al Piano Primo , della consistenza di vani 5,5 e escluse le aree scoperte, **F. 107 part. 38 sub.3**, al piano terra unità immobiliari site in Fermo, distinte al Catasto Terreni, F.107 **particelle n° 38/1-39-55-67-75-104-105-106-109-110-111-139**, per una superficie complessiva di Ha 4.22.60 Reddito Dominicale di €.605,57 ed Agrario di €. 345,59. a favore del [REDACTED] contro [REDACTED];
- 3) Nota di Trascrizione **n. 7044 R.G e 4398 R.P** di Atto Notarile Pubblico Repertorio n.54883 presentata dal notaio Mori Alessandro in data 05/07/2006 per scrittura privata con sottoscrizione autenticata e costituzione di vincolo di destinazione per unità immobiliari site in Fermo, al Catasto Fabbricati, **F.107, particella 38 sub. 4**, zona censuaria n.2, cat. D/2 con rendita catastale di € 3.458,00 al Piano Terra e **F.107, particella 38 sub. 5**, cat. F/3 in corso di costruzione al Piano Primo e Secondo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- 4) Nota di Trascrizione **n. 538 R.G e 371 R.P** di Atto Notarile Pubblico Repertorio n.2859/2016 presentata dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo in data 24/01/2017 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili per unità immobiliari site in Fermo, al Catasto Fabbricati, **F.107, particella 38 sub. 4**, zona censuaria n.2, cat. D/2 con rendita catastale di € 3.458,00 al Piano Terra e **F.107, particella 38 sub. 5**, cat. F/3 in corso di costruzione al Piano Primo e Secondo e unità immobiliari site in Fermo, distinte al Catasto Terreni, F.107 **particelle n° 39-55-67-75-104-105-106-109-110-111-139**, per una superficie complessiva di Ha 4.22.60 Reddito Dominicale di €.605,57 ed Agrario di €. 345,59 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];



Quesito n°6: Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

L'intera proprietà non ricade su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c.

Quesito n°7: Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi (ma senza procedere lui direttamente a tale affrancazione), ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se siano stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) o se costituiscano beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuali instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso (per es. quello idrogeologico);

L'intera proprietà è gravata da:

- **vincolo paesaggistico** (art. 136 D.Lgs. 22/01/2004 n. 42) e pertanto qualsiasi modifica all'edificio e alla intera proprietà immobiliare va comunicato al competente ufficio della Regione Marche per il rilascio di autorizzazione ad acta.
- **Aree ex L.431/1985** Aree (art. 142 lettere a) e c) D.Lgs. 22/01/2004 n. 42)
- **Aree agricole di rilevante valore territoriale** e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 nt)
- Ambito di **tutela integrale dei corsi d'acqua** (art. 28 nt)

Quesito n°8: A fornire ogni informazione concernente:

1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4) eventuali cause in corso per il condominio ;

Trattasi proprietà privata senza parti condominiali nè spese fisse di gestione e manutenzione da gestire o condividere.

Quesito n°9: Alla 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 insolite; 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;

Le unità immobiliari sono state interamente misurate sul posto. Il criterio di valutazione utilizzato è stato quello di considerare i valori di mercato più probabili, per zona a poca distanza da Massa Fermana, Località Villa Berarde, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli edifici e dell'epoca di costruzione differente. Sono stati presi come riferimento i valori del "Listino prezzi per gli immobili" pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ascoli Piceno e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori sono stati rielaborati anche alla luce della esperienza professionale, maturata dal sottoscritto, nella costruzione e valutazione di edifici, costruiti nella zona interessata, nonché sentito anche il parere di altri colleghi e di agenzie immobiliari che operano e lavorano nel distretto a cui appartiene l'immobile. Tutti i valori sono riferiti alle superfici lorde esterne, tenendo conto del criterio di stima dei punti di merito, con caratteristiche dimensionali e tipologiche degli immobili e la loro collocazione geografica che ne determina la qualità. Il valore di mercato più probabile per ogni tipologia, viene moltiplicato per i rispettivi coefficienti di merito risultanti dall'analisi:

V=Valore più probabile

M= coefficiente di merito globale= $M_1 \times M_2 \times \dots \times M_n$

VC= valore commerciale medio delle compravendite di immobili simili nella zona

S=superficie commerciale

Q= quota di proprietà ricadente nella Esecuzione Immobiliare

V= $M \times VC \times S \times Q$ (viene approssimato il valore all'unità)

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



11/14
LOTTO UNICO

**a seguito di vincolo trentennale di riservato dominio con indivisibilità dei terreni agricoli dal fabbricato
come stabilito nel rogito, dal notaio Lorenzo Ciuccarelli, in data 20/11/2000:**

- a) **Appartamento ad uso abitativo al piano Primo, in corso di costruzione, sito nel Comune di Fermo, in zona di campagna, in area a vincolo paesaggistico e situato in Contrada Camera di Torre n.7, (F.107 p.lla 38/5):** M=0,71 VC=1200 €/mq. S=149,71, Q=1

SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLO

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Abitazione P1	127,41	1,00	127,41
Terrazza 173 mq. (Fino a 25mq)	25,00	0,30	7,50
Terrazza 173 mq. (da 25 a 173mq)	148,00	0,10	14,80
			Tot. 149,71

$$V = M \times VC \times S \times Q = 0,71 \times \text{€} 1.200,00/\text{mq} \times 149,71 \text{ mq} \times 1 = \text{€ } \underline{\underline{127.553,00}}$$

- b) **Agriturismo al piano Terra., sito nel Comune di Fermo, Contrada Camera di Torre n.7, (F.107 p.lla 38/4):** M=1,08 VC=1500 €/mq. S=213,05, Q=1

SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLO

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Agriturismo PT	276,35	1,00	276,35
Portico 65,00 mq. (Fino a 25mq)	25,00	0,30	7,50
Portico 65,00 mq. (da 25 a 65mq)	40,00	0,10	4,00
Corte 2340 mq. (Fino a 342mq)	342,00	0,10	34,20
Corte 2340 mq. (da 343 a 2340mq)	1997,00	0,02	39,94
			Tot. 361,99

$$V = M \times VC \times S \times Q = 1,08 \times \text{mq.} 361,99 \times \text{€} 1.500,00/\text{mq.} \times 1 = \text{€ } \underline{\underline{586.424,00}}$$

A detrarre per sanatoria urbanistica del piano terra € 12.816,00 . Pertanto il valore commerciale del piano terra adibito ad agriturismo sarà = (586.424,00 - 12.816,00) = € 573.608,00



c) Appezamenti di terreno agricolo, sito nel Comune di Fermo, in Contrada Camera di Torre n.7, di proprietà dei [REDACTED], distinto al Catasto Terreni del Comune suddetto, al F. 107, con le particelle n° 39-55-67-75-104-105-106-109-110-111-139, per una superficie complessiva di Ha 4.22.60 Reddito Dominicale di €.605,57 ed Agrario di €. 345,59.

1. **Valore particella F.107 part. 111 seminativo arborato:**

M=0,85 VC=19500,00 €/Ha. S=0.05.90 Ha. Q=1

$$V = M \times VC \times S \times Q = 0,85 \times (\text{€ } 19.500/\text{Ha}) \times \text{Ha. } 0.05.90 \times 1 = \text{€ } 978,00$$

2. **Valore particella F.107 part. 39-105-106-109-110, seminativo:**

M=0,85 VC=14.800,00 €/Ha. S=0.22.10 Ha. Q=1

$$V = M \times VC \times S \times Q = 0,85 \times (\text{€ } 14.800/\text{Ha}) \times \text{Ha. } 0.22.10 \times 1 = \text{€ } 2.780,00$$

3. **Valore particella F.107 part. 55 - 139 AA – 67 AB, orto irriguo:**

M=0,85 VC=60.000,00 €/Ha. S=1.15.93 Ha. Q=1

$$V = M \times VC \times S \times Q = 0,85 \times (\text{€ } 60.000/\text{Ha}) \times \text{Ha. } 1.15.93 \times 1 = \text{€ } 59.124,00$$

4. **Valore particella F.107 part. 67AA, seminativo irriguo:**

M=0,85 VC=24.500,00 €/Ha. S=0.18.02 Ha. Q=1

$$V = M \times VC \times S \times Q = 0,85 \times (\text{€ } 24.500/\text{Ha}) \times \text{Ha. } 0.18.02 \times 1 = \text{€ } 3.753,00$$

5. **Valore particella F.107 part. 75AB – 139AD, frutteto:**

M=0,85 VC=44.300,00 €/Ha. S=0.69.86 Ha. Q=1

$$V = M \times VC \times S \times Q = 0,85 \times (\text{€ } 44.300/\text{Ha}) \times \text{Ha. } 0.69.86 \times 1 = \text{€ } 26.306,00$$

6. **Valore particella F.107 part. 104 – 139AC, vigneto:**

M=0,85 VC=35.000,00 €/Ha. S=0.60.58 Ha. Q=1

$$V = M \times VC \times S \times Q = 0,85 \times (\text{€ } 35.000/\text{Ha}) \times \text{Ha. } 0.60.58 \times 1 = \text{€ } 18.022,00$$

7. **Valore particella F.107 part. 139AB, uliveto:**

M=0,85 VC=27.500,00 €/Ha. S=0.29.58 Ha. Q=1

$$V = M \times VC \times S \times Q = 0,85 \times (\text{€ } 27.500/\text{Ha}) \times \text{Ha. } 0.29.58 \times 1 = \text{€ } 6.914,00$$

TOTALE € 117.877,00

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescocalale1@gmail.com



MANIFESTO ASTA

LOTTO UNICO	Agriturismo al piano terra, appartamento ad uso abitativo al piano primo, terreno agricolo comprensivo di tutte le particelle.
Confini	<u>Agriturismo al piano terra</u> sito nel Comune di Fermo, in Contrada Camera di Torre n.7, di proprietà [REDACTED], distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 107 con la p.lla 38/4 confinante con il terreno part. 139 a nord, sud, est di proprietà [REDACTED], con la p.lla 106 ad ovest di proprietà [REDACTED]; <u>Appartamento al piano primo</u>: sito nel Comune di Fermo, in Contrada Camera di Torre n.7, di proprietà [REDACTED], distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 107 con la p.lla 38/5 confinante con fabbricato piano terra part. 38/4 di proprietà [REDACTED]; <u>Terreni agricoli</u>: sito nel Comune di Fermo, in Contrada Camera di Torre n.7, di proprietà dei [REDACTED], distinto al Catasto Terreni del Comune suddetto, al F. 107, con le particelle n° 39-55-67-75-104-105-106-109-110-111-139, per una superficie complessiva di Ha 4.22.60. L'intero fondo confina con c.da Camera di Torre, strada comunale "Lago", [REDACTED] ad est, [REDACTED] ad ovest, [REDACTED] a nord, salvi ecc.;
Dati catastali	<u>Agriturismo al piano terra</u>: F. 107 con la p.lla 38/4 cat. D/2 con rendita catastale di € 3.458,00; <u>Appartamento al piano primo</u>: F. 107 con la p.lla 38/5 cat. F/3 unità in corso di costruzione; <u>Terreni agricoli</u>: F. 107, con le particelle n° 39-55-67-75-104-105-106-109-110-111-139, per una superficie complessiva di Ha 4.22.60 Reddito Dominicale di €.605,57 ed Agrario di €. 345,59;
Proprietà	Tutte le particelle elencate sono [REDACTED]
Locazione	Assente
Conformità urbanistica	L'immobile risulta antecedente all'anno 1967, come dichiarato anche nell'atto di compravendita dell'immobile da parte [REDACTED], che lo hanno acquistato [REDACTED] del 14/11/2000 a rogito del notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo. Successivamente lo stesso è stato completamente demolito e ricostruito con ampliamento dell'originario fabbricato colonico ai fini agrituristici, a seguito di Concessione Edilizia riferimento urbanistico n. 11761 prat. Edilizia n. 697/2001 rilasciata il 16/09/2001. In data 18/05/2004 è stata presentata una DIA prot. n. 22143 per lavori di variante in corso d'opera alla pratica edilizia n. 697/2001 e il relativo permesso di costruire in variante è stato rilasciato dal Comune di Fermo in data 26/10/2004 riferimento urbanistico n. 9530 rilasciata il 26/10/2004. In data 23/05/2005 è stata presentata una DIA prot. n. 5739 per lavori di variante in corso d'opera alle pratiche edilizie n. 697/2001 e 397/2004 (Allegato n.3). Risulta agli atti richiesta di Agibilità parziale, relativa al solo Piano Terra, adibito ad Agriturismo, presentata al Comune di Fermo il 28/07/2005.
Prezzo base d'asta	€ 819.038,00(euro ottocentodiciannovemilatrecentotto/00).



Si allegano infine:

- 1) fotografie eseguite in Contrada Camera di Torre n.7 sul posto il 07/11/2017;
- 2) estratto di mappa e mappe censuarie dell'immobile in oggetto;
- 3) Concessioni Edilizie e relativi elaborati tecnici ed agibilità parziale relativa al solo Piano Terra, rilasciate dal Comune di Fermo in data 03/10/2017 ;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica delle aree interessate rilasciato dal Comune di Fermo con richiesta relativa all'ottenimento di tale documentazione, presentata al Comune di Fermo il 03.10.2017, e ritirata il 12.10.2017;
- 5) visure ipocatastali attuali;
- 6) Planimetrie dell'abuso sul portico al piano terra;
- 7) Verbale di visita del 07/11/2017 alla presenza del sottoscritto, del suo aiutante Arch. [REDACTED], dei sig.ri [REDACTED].
- 8) Atto notarile di compravendita.
- 9) Dimostrazione spese effettuate.
- 10) Certificati di residenza storici per immobile e di matrimonio.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto. Torre San Patrizio lì, 13.09.2018.

IL TECNICO
Ing. Francesco Cicalà
Ing. Francesco Cicalà

