TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 10/2025

Procedura promossa da:

Dato oscurato

CREDITORE INTERVENUTO
Dato oscurato

Contro

Dato oscurato

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

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E.	**10/2025**
CREDITORE PROCEDENTE:	**Dato oscurato**
CREDITORE INTERVENUTO	**Dato oscurato**
CREDITORE NON INTERVENUTO	/
DEBITORE ESECUTATO:	**Dato oscurato**

*Il sottoscritto arch. *Dato oscurato* iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. xx e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, nominato C.T.U. in data 10/03/2026 con giuramento promissorio di rito in data 12/03/2026 effettuati 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.
Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato ;
- le certificazione delle iscrizioni si estendono per un periodo di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento in relazione a ciascun un soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ;

2. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
Non risultano depositati i certificati di stato civile dell'esecutato. In data 12/3/2026 è stata inoltrata richiesta all'anagrafe di Roma per estrazione certificazione di stato civile , residenza etc ; in data *20/4/26 il custode (IVG Marche) su richiesta , invia certificato contestuale di stato civile stato di famiglia e residenza (allegato 8)*

3. 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.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso al bene
a seguito di convocazione AR è' stato eseguito un sopralluogo in data 11/5/2026 , nessuno dei convocati erano presenti
a seguito di convocazione AR è stato programmato un nuovo accesso in data 15/7/2025, vista l'impossibilità del giardiniere incaricato di pulire le aree di accesso al piano seminterrato, il nuovo accesso è avvenuto in data 21/7/2026

Accesso documentale uffici comunali
la richiesta di accesso documentale e il cert. di destinazione urbanistica è stata inviata con pec al comune di Montefalcone Appennino in data 12/03/2026
l'estrazione documentale è stata trasmessa con pec in data 08/04/2026.
a seguito di verifica di errori del Cdu , su segnalazione del sottoscritto, il CDU è stato modificato aggiornato e ri-trasmesso in data 7/8/26

Verifica contratti di locazione : il sig **Dato oscurato** comunica telefonicamente in data 21/7/26 che l'immobile esecutato non è gravato da nessun contratto di locazione. Visto lo stato in cui trovasi l'immobile non viene richiesta verifica alla AdE.

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;

Costituiscono oggetto della procedura un fabbricato a destinazione abitativa composto da tre livelli fuori terra, compreso il piano seminterrato con un lato ad ovest confinante in aggregazione in linea con altra proprietà e terreni agricoli siti in contrada Faveto nel comune di Montefalcone Appennino con diritti di proprietà 1000/1000 al sig **Dato oscurato**

immobili descritti al CT e NCEU:

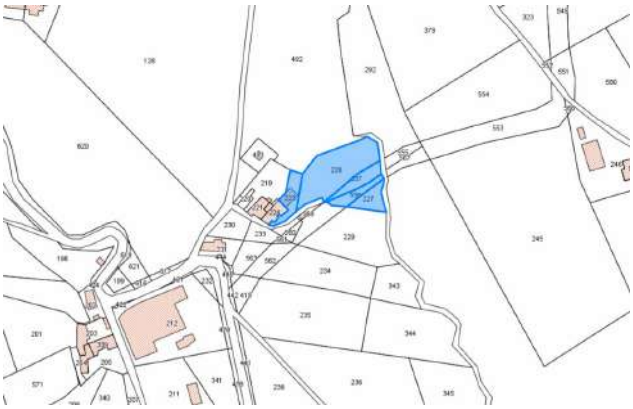
terreni descritti al CT :

Foglio	Par.la	sub	porz	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
						Ha	are	ca	domenicale	agrario	
14	226			Seminativo arboreo	2		08	40	3,84	3,69	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110320 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)
	227			Seminativo arboreo	2	-	01	90	0,49	0,74	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110319 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)
	557			Seminativo arboreo	2	- -	02	000	0,72	0,88	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110320 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)
	556			Seminativo arboreo	3	-	01	20	0,31	0,46	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110319 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)

Fabbricato descritto al NCEU :

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Dati derivati da
14	223		A/2	2	5 vani	Totale: 113 m² Totale: escluse aree scoperte**: 102 m²	Euro 175,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Localizzazione : immobili siti in contrada Faveto nel comune di Monfalcone Appennino,





INDIVIDUAZIONE LOTTI:

premesso che i beni esecutati sono costituiti da un fabbricato residenziale e da terreno agricolo di pertinenza, si propone la formazione di un **lotto unico**

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito nel comune di Monfalcone Appennino , c.da Faveto, con diritti di proprietà 1000/1000 **Dato oscurato** descritti al C.terreni

Foglio	Par.la	sub	porz	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
						Ha	are	ca	domenicale	agrario	
14	226			Seminativo arboreo	2		08	40	3,84	3,69	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110320 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)
	227			Seminativo arboreo	2	-	01	90	0,49	0,74	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110319 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)
	557			Seminativo arboreo	2	- -	02	000	0,72	0,88	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110320 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)
	556			Seminativo arboreo	3	-	01	20	0,31	0,46	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110319 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)

NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Dati derivati da
14	223		A/2	2	5 vani	Totale: 113 m² Totale: escluse aree scoperte**: 102 m²	Euro 175,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nota: le p.lle 557 e 556 allo stato attuale fanno parte della carreggiata stradale della provinciale n. 50,

Confini:

Il fabbricato confina ad ovest, in aderenza con la proprietà **Dato oscurato** a sud con affaccio su corte stessa proprietà, a nord con affaccio su corte comune p.lla 229 condivisa e ad est senza affaccio stessa proprietà;

Il terreno (p.lla 226) confina a nord con proprietà **Dato oscurato**, ad ovest stessa proprietà p.lla 223, ad est con fosso e proprietà **Dato oscurato** , a sud con strada provinciale n 50 (p.lle 557-556 stessa proprietà **Dato oscurato**) , mentre la p.lla 227 confina a nord con strada provinciale 50 (p.lle 557-556 stessa proprietà), ad est con fossato e proprietà **Dato oscurato** e restanti parti con proprietà **Dato oscurato**

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

Descrizione immobili esecutati

Complesso immobiliare costituiti da un piccolo fabbricato in aderenza con altra proprietà f.14 p.lla 223, in zona B2 con destinazione abitativa e terreni di cui porzione della p.lla 226 ricade in zona B2 e restante porzione e p.lle 556,557,227 in zona agricola del vigente piano di fabbricazione

Le p.lla 557 e 556 fanno della carreggiata stradale della provinciale n 50, mentre la p.lla 227 rappresenta un frustolo di terra a valle della strada provinciale in parte costituita dalla scarpata della stessa carreggiata stradale . I terreni parte della p.lla 226 e la corte del fabbricato (p.lla 223) risultano incolti con rovi e alberi infestanti che non hanno permesso un corretta esplorazione

Il fabbricato (p.lla 223) è costituito da tre livelli fuori terra compreso il piano seminterrato non collegato direttamente al piano terra.
E' composto da un nucleo principale (tre livelli: ps1, p.terra, p.primo) di vecchia costruzione realizzato in muratura portante in pietra (parzialmente intonacata esternamente) e da una zona in ampliamento sul lato est (due livelli: porticato ps1 e piano terra soggiorno) eseguito con titolo edilizio rilasciato negli anni 1980 e realizzato con struttura in c.a e solai in latero cemento.
La tamponatura della zona in ampliamento al piano terra è realizzata con blocchetti di laterizio (12x12x24) non intonacati esternamente.
I solai del piano terra dell'intero fabbricato e della copertura a lastrico della zona in ampliamento sono realizzati in latero cemento (travetti in ca prefabbricati e pignatte), quello della copertura del nucleo originario sono in legno a vista. (per quanto riguarda il solaio di calpestio del piano primo facente parte del nucleo antico non è stato possibile verificarne la tipologia costruttiva)

Il piano seminterrato ad uso cantina posto al di sotto del nucleo storico, risulta con due fronti confinante con terrapieno restanti fronti esterni prospicienti stessa proprietà. Il porticato al p.S1 risulta completamente aperto su due fronti (est e sud) e parzialmente sul fronte nord.
Il piano seminterrato allo stato attuale non è stato di facile accesso per la presenza di rovi ed alberature varie.
Esistono nel perimetro del p.S1 dei vecchi sentieri su terrapieno, che sembrerebbe collegare il piano S1 alla corte p.lla 223 sul lato ovest (oggi occupata ed utilizzata con terrapieno fuori terra dalla proprietà p.lla 224), la strada comunale ad ovest (oggi in disuso) e i terreni a valle p.lle 556-557(oggi occupati dalla strada provinciale n 50) e p.lla 227.

L'unità abitativa (p.lla 223) è composta al piano terra da un piccolo disimpegno con ingresso dalla corte p.lla 219 ed affaccio sul fronte sud, un wc nel sottoscala di accesso al p.1 con finestra sul fronte nord, una piccola cucina con affaccio sul fronte nord, e un locale soggiorno con affaccio sul fronte sud.
Al primo piano è presente una unica camera con doppio affaccio (nord e sud) coperta a falda e un vano scala di collegamento al p.terra. Nessun accesso è presente verso il lastrico di copertura sul fronte est come invece previsto dal titolo edilizio.

Lo stato generale dell'immobile è confacente con lo stato di abbandono in cui si trova l'immobile da molti anni, con infiltrazioni di acqua piovane soprattutto nella parte in ampliamento est . Infiltrazioni di acqua si intravedono anche all'interno della camera al piano primo. Le pareti interne sono intonacate con finitura bianca, gli infissi sono in legno con vetro singolo di vecchia fattura , le pavimentazione sono in piastrelle di ceramica di bassa qualità, le porte interne in legno tamburato grezzo, le scale sono con rivestimento in marmo e sotto grado tinteggiato, il WC nel sottoscala al piano terra è dotato di piccola vasca , tazza bidè e lavello, con altezze utili che variano da 2,52 a 110/115cm circa
Le altezze interne del piano terra variano da 254cm per il nucleo antico a 245cm per la zona in ampliamento. Al piano primo le altezze utili interne variano da 237cm alla gronda a 295cm al colmo .

Non sono presenti impianti di riscaldamento è presente nel locale cucina un camino .
Il contatore di energia elettrica è posto esternamente all'ingresso del piano terra in un incasso nella muratura non è stato possibile identificare l'allocazione del contatore idrico.

Al piano terra diversi materiali sono accumulati in stato di abbandono, mentre al piano primo, internamente alla camera, sono presenti un letto matrimoniale, un armadio, un comò con cassetti con biancherie varie il tutto sempre in stato di abbandono.
Il locale cantina al piano seminterrato ha muratura perimetrale in pietra a vista, internamente sono presenti a vista, degli scarichi wc e delle tubazioni in ferro (forse per allacci idrici). Il pavimento del locale cantina è in battuto di terra.
L'intradosso del soffitto, sia del locale cantina che del porticato, non risulta intonacato; le altezza utili del p.S1 sono in media di circa 280cm.

Art. 10 DPR 633/1972
(aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)

Allo stato attuale l'immobile ai sensi dell' Art. 10 DPR 633/1972 non risulta di tipo strumentale essendo già trascorsi più di 5 anni dall'ultimo titolo edilizio valido anche se non sembra essere stata depositata una dichiarazione di ultimazione dei lavori.

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

La costruzione del nucleo storico è antecedente il 2/9/1967 presumibilmente risalente agli anni 1930/40. la zona in ampliamento risulta realizzata a seguito della concessione edilizia n 1 del 29/11/1980

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 specifichi 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;**

E' stata trasmessa con pec dall'uffico tecnico comunale la seguente documentazione (allegato 07):
concessione edilizia n 1 del 29/11/1980 comprensivo di elaborato tecnico .
Non risulta allegata alla trasmissione nessun certificato di abitabilità dei lavori eseguiti, ne dichiarazione di fine lavori .

VERIFICA DELLO SATO LEGITTIMO
In merito allo stato legittimo edilizio dell'immobile p.lla 223, lo stato di fatto risulta diverso rispetto alla rappresentazione grafica riportata nell'elaborato allegato alla CE n1/1980. La CE comprendeva interventi di ristrutturazione ed ampliamento sul fronte est , con rifacimento della sagoma della copertura, nuove aperture finestrate nel rispetto dello standard previsto dal Dm 5/7/75 e nuove compartimentazioni interne al p.1 per la realizzazione di un piccolo wc interno alla camera (wc autorizzato in difformità all'art 71 delle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896)
(nota particolare : L'elaborato allegato alla CE 1/1980 non riporta nessuna quota dimensionale in merito al nucleo storico del piano terra e primo, ne sono indicate le varie altezze di piano , inoltre non risulta trascritto il p.S1 cantina e porticato ma solo indicato nei prospetti)

La geometria regolare dell'area di sedime del fabbricato rappresentata nell'elaborato allegato alla CE 1/1980 , di fatto da rilievo in opera, risulta diversa in quanto presenta un geometria irregolare con importanti fuori squadro delle murature sia interne che esterne.

Dalla visione sinottica tra lo stato attuale e lo stato autorizzato il fabbricato risulta non finito cioè mancano da progetto la realizzazione di nuove aperture finestrate, la modifica della sagoma del tetto etc.
La mancanza di riferimenti dimensionali dello stato di progetto soprattutto per la parte originaria, non permette una corretta valutazione delle superfici e volumetrie assentite ai fini della verifica delle tolleranze di cui all'art 34bis.
La verifica del percentile da adottare ai fini delle tolleranze è stato eseguito dal rilevo dello stato di fatto in opera.

Ai fini della verifica di conformità, si terrà conto solo della parte realizzata in ampliamento escludendo il nucleo storico del fabbricato sia per mancanza di dati dimensionali sia perchè comunque realizzato ant 2/9/1967 presumibilmente anche antecedente gli anni 1950

VERIFICA GEOMETRICA STATO ATTUALE PER LA CARATTERIZZAZIONE DEL PERCENTILE AMMESSO
(art.34bis c.1bis dpr 380/2001)

Livello di piano	S.E.L	S.I.L.	S.I.N	Altezza utile+sol	Volume mc
p.t nucleo storico	29,82	41,97	16,54	2,54+(soff.0,25)	83,19
p.t ampliamento	24,68		20,44	2,45	66,63
p. primo	29,82	14,42		(2,37+2,95):2	79,32
Totale parziale	84,26	**56,39**	**SU=51,40** **lett. d.bis (6%)**		229,14
Sup.accessoria ps1 (cantina)	29,82	18,97		2,8+0,25	90,95:2= 45,47
Sup.accessoria Portico pS1	24,68	24,04		2,8	69,10

Totale generale	138,76	99,04	94,41		**343,71**

TABELLA DI CALCOLO VOLUMETRIA STATO ATTUALE-AUTOTIZZATO (ampliamento p.t)

Livello di piano	Superficie lorda (mq)			Volume realizzato (mc)	Volume di progetto (mc)
	Stato attuale	Stato di progetto	Altezze di calcolo (mt.)		
Piano terra ampliamento	24,68	25,75	2,45+(0,25 soffitto)	66,63	69,52
			tolleranza art. 34 bis c. 1bis lett d = + 6%		73,69

VERIFICA DI CONFORMITA AL TITOLO EDILIZIO CE 1/1980
La superficie in ampliamento autorizzata ha una superficie esterna lorda (SEL) di 5,15 x 5,00 = **25,75mq**, a cui aggiungendo la tolleranza del 6% si ha una sup assentita pari a **27,29mq** e una superficie interna netta (SIN= sup. utile) pari a circa 4,35x4,20= **18,27mq** + 6%= **19,36mq**

Da rilievo si evidenzia (salvo errori):
Superficie esterna lorda (SEL) piano terra zona ampliamento circa **24,68mq < 27,29mq**
Superficie interna utile (SIN) piano terra zona ampliamento circa **20,44mq. > 19,36mq.**

Il piano di Fabbricazione del comune di Montefalcone Appennino in vigore dal 1985, inserisce la p.lla 223 e porzione della p.lla 226 all'interno della zona B2 con indice massimo pari a 1,5 mc/mq .
Considerando solo la p.lla 223 pari a circa 160mq (in quanto parte della p.lla 226 è stata frazionata generando la 557 oggi parte della sede carrabile della provinciale 50) si dovrebbe avere oggi una volumetria massima consentita pari a circa 1,60x1,5= **240mc**

Ai sensi dell'art. 34Bis c. 1 bis lett d_bis la volumetria assentita oggi dovrebbe essere pari a **240 + 6% = 254,40mc**

Allo stato attuale l'immobile nel suo complesso, comprende un area di sedime del nucleo antico e un l'ampliamento generato a seguito della CE 1/1980 .
La volumetria complessiva oggi realizzata compresa la cantina ed il portico al piano S1 è pari a circa **343,71 mc** di fatto maggiore a quella prevista dall'attuale piano di fabbricazione**.**

La volumetria assentita di progetto della porzione in ampliamento del piano terra (l'unica con quote dimensionali) è pari a circa 5,15x5=25,75mq per h=2,45 = **63,08mc** a cui aggiungendo la tolleranza del 6% si ha una volumetria assentita pari a circa (63,08mq + 6€) **66,87mc** che risulta maggiore di quella realizzata **(66,63mc)** se si ipotizza un altezza utile interna di progetto CE 1/1980 =stato attuale pari a **2,45m.**

Ai fini della conformità edilizia sulla base della documentazione visionata, l'ampliamento previsto con CE 1/1980 risulta conforme allo stato autorizzato salvo quando già relazionato in merito al non completamento dei lavori.
È esclusa la verifica al al piano seminterrato, in assenza di riferimenti di progetto alla CE 1/1980.

Qualora si volesse dare corso alle previsioni di cui alla CE 1/1980 per le modifiche prospettiche non eseguite compreso il rifacimento del tetto con geometria diversa dallo stato attuale, è necessario richiedere un nuovo permesso di costruire adeguato alle normative urbanistiche vigenti (piano di fabbricazione anno 1985)

Si evidenzia inoltre che, allo stato attuale, il rapporto tra la superficie finestrata/superficie utile del locale soggiorno (pt) autorizzato con CE 1/1980 risulta difforme dallo standard previsto dal Dm sanità 5/7/1975.

Il locale wc previsto al piano primo non è conforme alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 art 71 ancora vigente.

Ai sensi del c. 2 bis art. 34 bis dpr 380/2001 costituiscono tolleranze esecutive … *il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali , le irregolarità esecutive di opere rientranti nella nozione ndi manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuali delle opere.*
Al di fuori di quanto previsto dall'art. 34bis le opere eseguite in difformità non sostanziale sono sanabili ai sensi dell'art. 37.

Gli oneri professionali per l'istruttoria necessaria ad attivare la procedura di sanatoria potrebbe essere stimata in circa 1800€ oltre oneri fiscali. La sanzione per eventuale Scia in sanatoria per difformità prospettiche dallo stato autorizzato potrebbe essere contenuta nella prescrizione di cui all'art. 37 c.1 Dpr 380/2001, da verificarsi comunque in contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale.)

VERIFICA CATASTALE
La planimetria catastale risulta NON CONFORME allo stato attuale sia in merito alla geometria dell'area di sedime, che nelle indicazioni delle aperture esterne al p.t-1 oltre alla destinazione a terrazzo dell'attuale lastrico solare (attualmente senza accesso

dal p.1) e la presenza di un vano wc interno alla camera (p1) al di sopra di una porzione del vano scala. (wc assente nello stato attuale).

Le difformità rilevate, considerato lo stato dei luoghi e l'assenza di una dichiarazione di fine lavori , non modifica sostanzialmente la rendita catastale agli atti, pertanto la sua regolarizzazione potrà essere svolta anche dopo le attività di sanatoria e completamento dei lavori con costi che potrebbero essere stimati complessivamente in circa 1300€ oltre oneri fiscali, sanzioni e diritti di segreteria.

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;

Per gli immobili Terreni f.14 p.lle 223-226-557-556-227 è stato richiesto il CDU (allegato 11)

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;

Nell'atto del pignoramento a favore di **Dato oscurato** cf x notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo il 10.02.2025 rep.n.376 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 10.02.2025 al n°795 Reg. Particolare, e n°1155 Reg. Generale i beni pignorati erano cosi descritti:

Immobili di proprietà di:
-*Dato oscurato** per diritti di 1/1 di piena proprietà

Immobile sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto fabbricati, **fog.n.14 part.n.223** P.S1-T-1 cat. A/2, vani 5,0, classe 2, rend. €175,60.
Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appenino, catasto terreni, **fog.n.14 part.n.226,** semin arbor, classe 2, di are 8.40.
Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appenino, catasto terreni, **fog.n.14 part.n.557** (ex fog. 14 part.226), semin arbor, classe 2, di are 2.00.
Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto terreni, **fog.n.14 part.n.227** semin arbor classe 3 di are 1.90,
Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto terreni, **fog.n.14 part.n.556** (ex part.227) semin arbor, classe 3, di are 1.20.

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite le visure storiche e la planimetria catastale dei beni oggetto di esecuzione.

Allo stato attuale la planimetria catastale p.lla 223, non risulta conforme allo stato dei luoghi sia in merito alla geometria dell'area di sedime, che nelle indicazioni delle aperture esterne al p.t-1 oltre alla destinazione a terrazzo dell'attuale lastrico solare (attualmente senza accesso dal p.1) e la presenza di un vano wc interno alla camera (p1) al di sopra di una porzione del vano scala. (wc assente nello stato attuale); ciò nonostante la planimetria può essere considerata idonea in quanto le difformità non modificano sostanzialmente la rendita catastale.

QUESITO 7

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

Nell'atto del pignoramento a favore di **Dato oscurato** notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo il 10.02.2025 rep.n.376 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 10.02.2025 al n°795 Reg. Particolare, e n°1155 Reg. Generale l'esecutato

-*Dato oscurato**per diritti di 1/1 di piena proprietà a seguito di:
-18.08.1977 - COMPRAVENDITA rogito Notaio **Dato oscurato** rep.n.723 trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Fermo il 31.08.1977 al n.3195 di formalità
Immobile sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto fabbricati, **fog.n.14 part.n.223** P.S1-T-1 cat. A/2, vani 5,0, classe 2, rend. €175,60.
Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appenino, catasto terreni, **fog.n.14 part.n.226,** seminativo arboreo, classe 2, di are 8.40.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appenino, catasto terreni, **fog.n.14 part.n.557** (ex fog. 14 part.226), seminativo arboreo, classe 2, di are 2.00.
Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto terreni, **fog.n.14 part.n.227** seminativo arboreo,classe 3 di are 1.90
Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto terreni, **fog.n.14 part.n.556** (ex part.227) seminativo arboreo, classe 3, di are 1.20.
contro: **Dato oscurato** per la quota di 1/1 di piena proprietà

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;

-18.08.1977 - COMPRAVENDITA rogito **Dato oscurato** rep.n.723 trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Fermo il 31.08.1977 al n.3195 di formalità

- Immobile sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto fabbricati, fog.n.14 part.n.223 P.S1-T-1 cat. A/2, vani 5,0, classe 2, rend. €175,60.
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appenino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.226, semin arbor, classe 2, di are 8.40.
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appenino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.557 (ex fog. 14 part.226), semin arbor, classe 2, di are 2.00.
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.227 semin arbor classe 3 di are 1.90,
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.556 (ex part.227) semin arbor, classe 3, di are 1.20.

a favore: **Dato oscurato** per diritti di 1/1 di piena proprietà
contro: **Dato oscurato** per la quota di 1/1 di piena proprietà

-31.07.2012 – IPOTECA DI RINNOVAZIONE n.906 (in rinnovazione dell'iscrizione n.898 del 03.08.1992) per € 77.468,54 di cui €25.822,85 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, atto notarile pubblico notaio **Dato oscurato** del 31.07.1992 rep.n.33190.

- Immobile sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto fabbricati, fog.n.14 part.n.223 P.S1-T-1 cat. A/2, vani 5,0, classe 2, rend. €175,60.
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appenino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.226, semin arbor, classe 2, di are 8.40.
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appenino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.557 (ex fog. 14 part.226), semin arbor, classe 2, di are 2.00.
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.227 semin arbor classe 3 di are 1.90,
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.556 (ex part.227) semin arbor, classe 3, di are 1.20.

a favore: **Dato oscurato**
contro: **Dato oscurato** per diritti di 1/1 di piena proprietà
Dato oscurato debitore non datore di ipoteca.

-14.08.2009 – PIGNORAMENTO IMMOBILI (successivamente rettificato il 06.11.2009 al n.5703) Tribunale di Fermo repertorio n.136 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 02.09.2009 al n.4542 del Reg. Particolare e al n.7424 del Reg. Generale

- Immobile sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto fabbricati, fog.n.14 part.n.223 P.S1-T-1 cat. A/2, vani 5,0, classe 2, rend. €175,60.
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appenino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.226, semin arbor, classe 2, di are 8.40.
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appenino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.557 (ex fog. 14 part.226), semin arbor, classe 2, di are 2.00.
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.227 semin arbor classe 3 di are 1.90,
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.556 (ex part.227) semin arbor, classe 3, di are 1.20.

favore: **Dato oscurato**
contro: **Dato oscurato** per diritti di 1/1 di piena proprietà

-10.02.2025 – PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Roma repertorio n.376 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 10.02.2025 al n.795 del Reg. Particolare e al n.1155 del Reg. Generale

- Immobile sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto fabbricati, fog.n.14 part.n.223 P.S1-T-1 cat. A/2, vani 5,0, classe 2, rend. €175,60.
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appenino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.226, semin arbor, classe 2, di are 8.40.
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appenino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.557 (ex fog. 14 part.226), semin arbor, classe 2, di are 2.00.
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.227 semin arbor classe 3 di are 1.90,
- Appezzamento di terreno sito nel Comune di Montefalcone Appennino, catasto terreni, fog.n.14 part.n.556 (ex part.227) semin arbor, classe 3, di are 1.20.

favore: **Dato oscurato**
contro: **Dato oscurato** per diritti di 1/1 di piena proprietà

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 10.02.2025 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9
ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Non risultano 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;

PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
- ogni immobile 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" ;

per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:

- doppio accesso al luogo con rilievo del bene
- analisi dei titoli edilizi ;
- elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
- estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
- estrazione di certificati di stato civile e residenza
- calcolo superfici e volumi ai fini della verifica tolleranze (art.34 bis dpr 380/2001)
- calcolo dei valori di fiscalizzazione
- ricerca dei comparabili di zona ;
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)
Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed ½ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi. - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte. - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)
Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di

trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta – (SIN)
Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (…) e verticale (…), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata " commerciale " secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione . Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona . Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento , e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene. (*Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98 ; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2 ; UNI11612/2015 ; UNI 10750/1998)*
I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale , sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98 , che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.
Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al Dl 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota detrattiva **del 5 % .**
Costituiscono oggetto della procedura i seguenti immobili :
Compendio immobiliare sito nel comune di Monfalcone Appennino , c.da Faveto, con diritti di proprietà 1000/1000 al sig. **Dato oscurato** descritti al :
C.terreni

Foglio	Par.la	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
				Ha	are	ca	domenicale	agrario	
14	226	Seminativo arboreo	2		08	40	3,84	3,69	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110320 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)
	227	Seminativo arboreo	2	-	01	90	0,49	0,74	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110319 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)
	557	Seminativo arboreo	2	- -	02	00	0,72	0,88	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110320 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)
	556	Seminativo arboreo	3	-	01	20	0,31	0,46	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110319 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)

NCEU

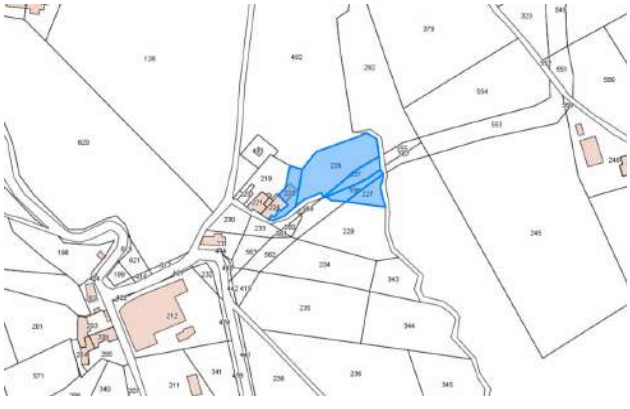
Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Dati derivati da
14	223		A/2	2	5 vani	Totale: 113 m² Totale: escluse aree scoperte**: 102 m²	Euro 175,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nota: considerato lo stato dei luoghi si prevede di definire un lotto unico composto dal fabbricato p.lla 223 e da un piccolo terreno agricolo adiacente (p.lla 226) e un frustolo di terra (p.lla 227) a valle della strada provinciale n 50.

le particelle di proprietà 557-556 risultano allo stato attuale occupate dalla carreggiata stradale della provinciale n 50

Localizzazione : immobili siti in contrada Faveto comune di Monfalcone Appennino, zona B2 del piano di Fabbricazione





Descrizione immobili esecutati:
Complesso immobiliare costituiti da un piccolo fabbricato in aderenza con altra proprietà f.14 p.lla 223, in zona B2 con destinazione abitativa e terreni di cui porzione della p.lla 226 ricade in zona B2 e restante porzione e p.lle 556,557,227 in zona agricola del vigente piano di fabbricazione

Le p.lla 557 e 556 fanno della carreggiata stradale della provinciale n 50, mentre la p.lla 227 rappresenta un frustolo di terra a valle della strada provinciale in parte costituita dalla scarpata della stessa carreggiata stradale . I terreni parte della p.lla 226 e la corte del fabbricato (p.lla 223) risultano incolti con rovi e alberi infestanti che non hanno permesso un corretta esplorazione

Il fabbricato (p.lla 223) è costituito da tre livelli fuori terra compreso il piano seminterrato non collegato direttamente al piano terra. E' composto da un nucleo principale (tre livelli: ps1, p.terra, p.primo) di vecchia costruzione realizzato in muratura portante in pietra (parzialmente intonacata esternamente) e da una zona in ampliamento sul lato est (due livelli: porticato ps1 e piano terra soggiorno) eseguito con titolo edilizio rilasciato negli anni 1980 e realizzato con struttura in c.a e solai in latero cemento.
La tamponatura della zona in ampliamento al piano terra è realizzata con blocchetti di laterizio (12x12x24) non intonacati esternamente.
I solai del piano terra dell'intero fabbricato e della copertura a lastrico della zona in ampliamento sono realizzati in latero cemento (travetti in ca prefabbricati e pignatte), quello della copertura del nucleo originario sono in legno a vista. (per quanto riguarda il solaio di calpestio del piano primo facente parte del nucleo antico non è stato possibile verificarne la tipologia costruttiva)

Il piano seminterrato ad uso cantina posto al di sotto del nucleo storico, risulta con due fronti confinante con terrapieno restanti fronti esterni prospicienti stessa proprietà. Il porticato al p.S1 risulta completamente aperto su due fronti (est e sud) e parzialmente sul fronte nord.
Il piano seminterrato allo stato attuale non è stato di facile accesso per la presenza di rovi ed alberature varie.
Esistono nel perimetro del p.S1 dei vecchi sentieri su terrapieno, che sembrerebbe collegare il piano S1 alla corte p.lla 223 sul lato ovest (oggi occupata ed utilizzata con terrapieno fuori terra dalla proprietà p.lla 224), la strada comunale ad ovest (oggi in disuso) e i terreni a valle p.lle 556-557(oggi occupati dalla strada provinciale n 50) e p.lla 227.

L'unità abitativa (p.lla 223) è composta al piano terra da un piccolo disimpegno con ingresso dalla corte p.lla 219 ed affaccio sul fronte sud, un wc nel sottoscala di accesso al p.1 con finestra sul fronte nord, una piccola cucina con affaccio sul fronte nord, e un locale soggiorno con affaccio sul fronte sud.
Al primo piano è presente una unica camera con doppio affaccio (nord e sud) coperta a falda e un vano scala di collegamento al p.terra. Nessun accesso è presente verso il lastrico di copertura sul fronte est come invece previsto dal titolo edilizio.

Lo stato generale dell'immobile è confacente con lo stato di abbandono in cui si trova l'immobile da molti anni, con infiltrazioni di acqua piovane soprattutto nella parte in ampliamento est . Infiltrazioni di acqua si intravedono anche all'interno della camera al piano primo. Le pareti interne sono intonacate con finitura bianca, gli infissi sono in legno con vetro singolo di vecchia fattura , le pavimentazione sono in piastrelle di ceramica di bassa qualità, le porte interne in legno tamburato grezzo, le scale sono con rivestimento in marmo e sotto grado tinteggiato, il WC nel sottoscala al piano terra è dotato di piccola vasca , tazza bidè e lavello, con altezze utili che variano da 2,52 a 110/115cm circa
Le altezze interne del piano terra variano da 254cm per il nucleo antico a 245cm per la zona in ampliamento. Al piano primo le altezze utili interne variano da 237cm alla gronda a 295cm al colmo .

Non sono presenti impianti di riscaldamento è presente nel locale cucina un camino .
Il contatore di energia elettrica è posto esternamente all'ingresso del piano terra in un incasso nella muratura non è stato possibile identificare l'allocazione del contatore idrico.

Al piano terra diversi materiali sono accumulati in stato di abbandono, mentre al piano primo, internamente alla camera, sono presenti un letto matrimoniale, un armadio, un comò con cassetti con biancherie varie il tutto sempre in stato di abbandono.
Il locale cantina al piano seminterrato ha muratura perimetrale in pietra a vista, internamente sono presenti a vista, degli scarichi wc e delle tubazioni in ferro (forse per allacci idrici). Il pavimento del locale cantina è in battuto di terra.
L'intradosso del soffitto, sia del locale cantina che del porticato, non risulta intonacato; le altezza utili del p.S1 sono in media di circa 280cm.


Vista prospetto nord verso area condominiale p.lla 229


Vista dalla strada provinciale n.50 (prospetto est e porzione sud)



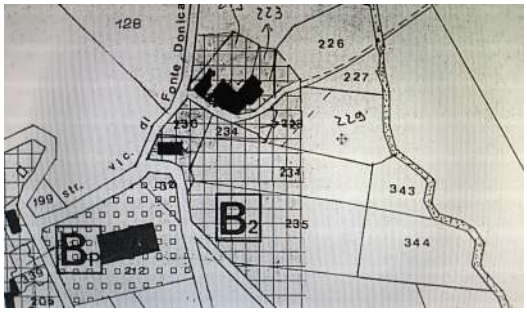
Vista ampliamento verso zona seminterrata



Interno cantina

Confini:
Il fabbricato (p.lla 223) confina ad ovest, in aderenza con la proprietà **Dato oscurato**, a sud con affaccio su corte stessa proprietà, a nord con affaccio su corte comune p.lla 229 condivisa e ad est senza affaccio stessa proprietà;
Il terreno (p.lla 226) confina a nord con proprietà **Dato oscurato** , ad ovest stessa proprietà p.lla 223, ad est con fosso e proprietà **Dato oscurato** a sud con strada provinciale n 50 (p.lle 557-556 stessa proprietà **Dato oscurato**) , mentre la p.lla 227 confina a nord con strada provinciale 50 (p.lle 557-556 stessa proprietà), ad est con fossato e proprietà **Dato oscurato** e restanti parti con proprietà **Dato oscurato**

Contratti di locazione:	dichiarati assenti dalla proprietà
Condominio:	dichiarati assenti dalla proprietà
Stato d possesso	Libero nelle disponibilità dell'esecutato
Allacci utenze	Elettrico contatore esterno fronte nord



Zonizzazione :
p.lla 223 e porzione 226 sita in zona B2 del Piano di Fabbricazione (zona di completamento estensiva B2 con indice di fabbricazione 1.5mc/mq), restante pozione p.lle 226 e 227 terreni in zona agricola;
p.lle 556-557 (derivate da frazionamento p.lle 227-226) aree appartenenti alla carreggiata stradale provinciale n.50

Calcolo delle superfici e volumetrie realizzate					
Livello di piano	S.E.L	S.I.L.	S.I.N	Altezza utile+sol	Volume mc
p.t nucleo storico	29,82	41,97	16,54	2,54+(soff.0,25)	83,19
p.t ampliamento	24,68		20,44	2,45	66,63
p. primo	29,82	14,42		(2,37+2,95):2	79,32
Sup.accessoria ps1 (cantina)	29,82	18,97		2,8+0,25	90,95:2= 45,47
Sup.accessoria Portico pS1	24,68	24,04		2,8	69,10
Totale generale	**138,76**	**99,04**	**94,41**		**343,71**

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE del COMUNE DI MONTEFALCONE APPENNINO

Montefalcone Appennino è un comune con circa 365/ abitanti sito nella provincia di Fermo e stretto nei confini della provincia di Ascoli Piceno. Il territorio comunale confina ad ovest con i comuni di Amandola e Comunanza, ad est con quello di Santa Vittoria in Mantenano, a nord con il comune di Smerillo e di Monte San Martino, a sud con quello di Force con l'interposizione del fiume Aso .
Il suo paesaggio è prevalentemente alto-collinare, con un'altezza media del suo territorio superiore ai cinquecento metri.
Dista circa 40minuti dal litorale Adriatico comune di Pedaso o Marina di Altidona.
Il trend immobiliare è principalmente rivolto verso casali ed abitazioni indipendenti, come seconda casa o casa vacanze . Dopo un periodo di flessione del valore degli immobili negli anni 2017-2018 i prezzi si stanno nuovamente riallineando con le quotazioni medie delle zone limitrofe con oscillazioni intorno ai 440/650€/mq per casali e case autonome che hanno a disposizione una piccola corte esclusiva.
In linea di massima il prezzo medio di mercato secondo gli operatori di zona può essere contenuto per i casali che necessitano di ristrutturazione intorno ai 350€/mq variabile in base alla localizzazione, alla panoramicità e alla accessibilità considerato il fatto che la zona agricola è soggetta a vincoli di nuova edificabilità.

Borsino immobiliare agenzia delle Entrate 2 semestre 2025					
Comune di R1 Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO	stato conservativo NORMALE minimo /massimo	stato conservativo OTTIMO minimo /massimo	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq NORMALE	OTTIMO
ABITAZIONI CIVILI	480/700	900/1000	L	1,9/2,7	3,7/4
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	410/600	770/850	L	1,7/2,4	3,2/3,5
Ville e villini	480/700	900/1000	L	1,9/2,7	3,7/4

VALORI MEDI AGRICOLI UFFICIO PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO
dati Pronunciamento commissione Provinciale n15 del 08/03/2023 , Pubblicazione sul BUR Marche n. 25 del 26/03/2023

REGIONE AGRARIA N°2 : MEDIO TENNA Comuni di: AMANDOLA, BELMONTE PICENO, SERVIGLIANO, FALERONE, MASSA FERMANA, MONSAMPIETRO MORICO, MONTAPPONE, MONTEFALCONE APPENNINO, MONTEGIORGIO, MONTELEONE DI FERMO, MONTELPARO, MONTE RINALDO, MONTE VIDON CORRADO, MONTOTTONE, ORTEZZANO, S VITTORIA IN MATENANO, SMERILLO

COLTURE	Valore medio agricolo €/Ha	Sup > 5%	Coltura più redditizia
SEMINATIVO ARBORATO	15500		

CALCOLO DEL VALORE DEI BENI ESECUTATI SECONDO TABELLA VALORI MEDI TERRENI AGRICOLI
(VMA anno 2023)

Foglio	Par.la	Qualità	Superficie (mq) Ha	are	ca	Quadro tabellare regione agraria 4 €/Ha	Valore unitario mq	Valore particellare €	Rivalutazione tasso d'interesse dal 8/3/2023 al 24/7/2026
14	226	Seminativo arboreo	0	08	40	15500	1,55€/mq	1302,00	1429,63
	227	Seminativo arboreo	0	01	90			294,00	322,82
								1596,00	1752,45

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA

Non si riscontrano comparabili di zona, nella forbice anni 2022-2026

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO ANNUNCI DI PROPOSTE DI VENDITA ONLINE

annunci dal sito immobiliare.it

01 Rustico c,da Marulla sup. commerciale circa 250mq con due He di terreno agricolo proposto in vendita complessivamente a 76.500€

02 casa colonica con.da San Biagio sup commerciale 185mq con due He di terreno agricolo proposto in vendita complessivamente a 29.000,00€

Tabella coefficienti di merito :												
1.1 Coefficiente di vetustà *Meno 5 anni 1,1*	*da 5 a 10 anni*	*1,05*	*da 10 a 20 anni*	*1*	*da 20 a 40 anni*	*0,9*	*Più di 40 anni*	*0,8*	**/0,8**			
1.3 Coefficiente di conservazione *Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.* 1 normale - 0,8 mediocre - *0,6 scadente*											Coeff. **0,6**
1.4 Coefficiente per esposizione												
(panoramico) : 1,05	*Ordinario :* ***1***		*Strada pubblica: 0,95*		*Cortile interno : 0,9*				***1***			
1.5 Coefficiente di piano *Seminterrato: 0.8*	*Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1*		*Terzo: 1 ; Superiore tre : 1*		*Ultimo : 1 Attico :1.2*				***1***			
1.6 Ascensore p.terra ,primo,presente o inutile : 1	*Assente al 2° piano: 0,95*		*Assente al 3°piano : 0,88*		*Assente al 4°piano : 0,8*		*Assente al 5°piano : 0,7*	*Superiori : 07*				
1.7 Servizi igienici		***1.8 Riscaldamento***			***1.9 Spazi comuni***		***1.10 Finiture fabb.***					
Doppi	*1,05*	*Imp. caldaia autonoma*	*1*	*assenti*	*0,95*	*storiche*	*1,1*	*Doppi vetri*	*1*			
Singolo	*1*	*Imp caldaia centralizzata*	*0,95*	*Corte esclusiva*	***1,05***	*signorili*	*1,05*	*Vetro singolo*	***0,9***			
				Corte comune	*1*	*civili*	*1*	*Termo acustiche*	*1,03*			
						popolari	***0,9***	*Avvolgibili pvc*	*1*			

Calcolo Coefficiente di merito

unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	**f.14 p.lla 223**	0,8	0,6	//	//	//	1,05	0,9	0,9	1	**1**	**0,89**

Calcolo delle sup. commerciali comprensiva della pertinenza a corte di piccolo terreno agricolo

Comune di Montefalcone Appennino immobile f.14 p.lla 223	(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	6) Coeff di merito	*Coeffi.di ubicazione zona agricola*	Calcolo sup. comm.le *2x5x6x7*
p.terra/primo	Totale: 113 esluse aree scoperte 102	84,32	56,39	51,40	1,0	0,89	0,85	63,78
p. S1 cantina		29,82	18,97		0,25			5,64
P- S1 porticato		24,68	24,04		0,25			4,66
	Totali parziali	138,76	99,04	94,41				
Corte p.lla223	160	al netto dell'area di sedime del fabbricato 160-54,5= 105,56			0,1			10,55
							Totale superficie commerciale ragguagliata	**84,63**

CALCOLO DEL MIGLIOR VALORE MEDIO DEL LOTTO UNICO NEL MERCATO VINCOLATO

Descrizione comune di Montefalcone Appennino	(1) Sup. commerciale ragguagliata (mq)	(2) OMI valore medio (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online escluso valore massimo e minimo	(5) valori medi di mercato	6) valore medio al €/mq di sup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
Immobile f. 14 p.lle 223,226,227	**84,63***	480/700 900/1000			440/650	350**	**29.620,05**
Appezzamento agricolo f. 14 p.lla 226 + frustolo di terra p.lla 227	**1030****					1.596	Valore agricolo rivalutato **1752,45***
						Totale	**31.372,50**

*superficie .ragguagliata ; ** valore medio di mercato di rustico in zona B2 in contrada faveto e dintorni in considerazione dell'attuale accessibilità e della fruibilità del bene principale e delle pertinenze. ***valore terreno agricolo escluse la p.lle 556-557 occupate dalla carreggiata stradale provinciale n. 50

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 e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al sotto elencati beni oggetto di esecuzione costituenti un lotto unico i seguenti valori di stima:

Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 su compendio immobiliare sito in Monfalcone Appennino c.da Faveto zona urbanistica B2 , descritto al NCEU al f.14 p.lla 223,226,227,556,557, rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al Dl 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinquepercento), il valore di stima pari a 31.372,50x -5% = 28.803,87 **€** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

29.000,00€

(diconsi euro ventinovemila/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.

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;

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito nel comune di Monfalcone Appennino , c.da Faveto, con diritti di proprietà 1000/1000 al sig. **Dato oscurato** , descritti al C.terreni

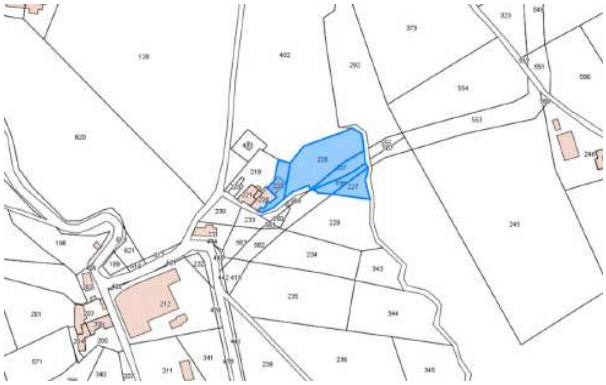
Foglio	Par.la	sub	porz	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
						Ha	are	ca	domenicale	agrario	
14	226			Seminativo arboreo	2		08	40	3,84	3,69	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110320 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)
	227			Seminativo arboreo	2	-	01	90	0,49	0,74	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110319 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)
	557			Seminativo arboreo	2	- -	02	00	0,72	0,88	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110320 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)
	556			Seminativo arboreo	3	-	01	20	0,31	0,46	FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. AP0110319 in atti dal 15/07/2004 (n. 1.1/1961)

Nota: le particelle di proprietà 557-556 risultano allo stato attuale occupate dalla carreggiata stradale provinciale n 50

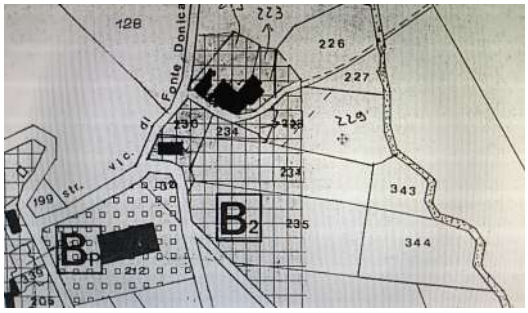
NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Dati derivati da
14	223		A/2	2	5 vani	Totale: 113 m² Totale: escluse aree scoperte**: 102 m²	Euro 175,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Localizzazione : immobili siti in contrada Faveto comune di Monfalcone Appennino,







Zonizzazione :
p.lla 223 e porzione 226 sita in zona B2 del Piano di Fabbricazione (zona di completamento estensiva B2 con indice di fabbricazione 1.5mc/mq), restante pozione p.lle 226 e 227 terreni in zona agricola;
p.lle 556-557 (derivate da frazionamento p.lle 227-226) aree appartenenti alla **carreggiata stradale provinciale n.50**

Confini:
Il fabbricato (p.lla 223) confina ad ovest, in aderenza con la proprietà **Dato oscurato** a sud con affaccio su corte stessa proprietà, a nord con affaccio su corte comune p.lla 229 condivisa e ad est senza affaccio stessa proprietà;
Il terreno (p.lla 226) confina a nord con proprietà **Dato oscurato** , ad ovest stessa proprietà p.lla 223, ad est con fosso e proprietà **Dato oscurato** a sud con strada provinciale n 50 (p.lle 557-556 stessa proprietà **Dato oscurato**) , mentre la p.lla 227 confina a nord con strada provinciale 50 (p.lle 557-556 stessa proprietà), ad est con fossato e proprietà **Dato oscurato** e restanti parti con proprietà **Dato oscurato**

Calcolo superfici :
SEL 138,75; SIN 99,04; SIN 94,41
sup. commerciale **84,63mq**

stato di possesso:
libero nelle disponibilità dell'esecutato

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 e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al sotto elencati beni oggetto di esecuzione costituenti un lotto unico i seguenti valori di stima:

Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 su compendio immobiliare sito in Monfalcone Appennino c.da Faveto zona urbanistica B2 , descritto al NCEU al f.14 p.lla 223,226,227,556,557, rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al Dl 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinquepercento), il valore di stima pari a 31.372,50x -5% = 28.803,87 **€** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

29.000,00€

(diconsi euro ventinovemila/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.

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

LOTTO unico

Rif catastale urbano	f. 14 p.lla 223
Rif Catastale terreni	f. 14 p.lle 226-227-556-557 le part. 556-557 (derivate da frazionamento della p.lla 226-227), sono parte della carreggiata stradale provinciale n 50
Diritti	Piena proprietà 1000/1000 al sig **Dato oscurato**
Stato di possesso e locativo	Immobili Liberi nelle disponibilità dell'esecutato salvo le p.lle 556/557 che rappresentano porzione di carreggiata stradale (provinciale 50)
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	**Zona urbanistica :** p.lla 223 zona B2 del piano di fabbricazione porzione p.lle 226 - 227 zona agricola; p.lle 556-557 carreggiata stradale
Condominio: quote millesimali	//
Condominio: spese di gestione annue	//
Condominio: spese straordinarie deliberate	//
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	//
Conformità edilizia ed urbanistica	Conforme salvo quanto rappresentato al quesito 4
Conformità catastale	Non Conforme salvo quanto rappresentato al quesito 4

QUESITO 13

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

I beni esecutati f. 14 p.lle 223-226-227 non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità
i beni esecutati p.lle 557-556 risultano allo stato attuale occupate dalla carreggiata stradale provinciale n 50.

non è stato possibile verificare se in atto una procedura espropriativa per pubblica utilità delle suddette particelle , da parte dell'ente provinciale, in quanto non segnalate dal nuovo CDU rilasciato dall'ufficio tecnico comunale in data 7-8-26.
il CDU è stato rilasciato sulla base della planimetria catastale facente parte del piano di Fabbricazione, non aggiornata al frazionamento in atti dal 2004 delle p.lle 226 e 227.

QUESITO 14

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

Allegato n.2 , 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.05

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.06

QUESITO 17

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

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale ed ispezioni ipotecarie
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli edilizi ed estratto piano di fabbricazione
8	Certificati Stato civile
9	Schede comparabili di zona e proposte di vendita online
10	Tabella coefficienti di merito
11	Certificato destinazione urbanistica/piano di Fabbricazione
12	Tabelle Valori Agricoli
13	Atto di acquisto nota di trascrizione

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

Fermo 10/8/2026