

Dott. Alfio Bagalini

Via Paccarone n. 11, 63900 Fermo (FM) tel. 0734.633322 - fax 0734.632627

e.mail: bagalini@studiobci.eu

p.e.c.: alfio.bagalini@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI FERMO

CONCORDATO PREVENTIVO n. 6/2015

Oggetto: stima di beni immobili

PREMESSA

Nell'udienza del 10.12.2015 il Giudice Delegato Dottoressa Chiara D'Alfonso incaricava ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente CTU Dott. Alfio Bagalini della valutazione di beni immobili, come risulta da decreto di nomina, rispondendo al seguente quesito:

“L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima del compendio immobiliare di cui alla domanda di concordato dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato;
4. l'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;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;
8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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 dei eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene”.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DEI CONFINI

1° QUESITO – Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Oggetto della presente perizia di stima sono fabbricati e terreni siti nei comuni di Monterubbiano e Ponzano di Fermo (Allegato n. 1 – Visura catastale per soggetto di *****). In particolare trattasi di tre immobili di cui:

- **Immobilabile 1:** un fabbricato a destinazione residenziale-abitativa sito in comune di Monterubbiano, località Rubbianello;
- **Immobilabile 2:** un complesso di fabbricati a destinazione promiscua (produttiva e abitativa) sito in comune di Monterubbiano, Località Rubbianello;
- **Immobilabile 3:** fondo rustico diviso in n. 2 corpi prossimi fra loro e siti nei comuni di Monterubbiano e Ponzano di Fermo.

1.1. Individuazione catastale e confini dell'Immobilabile 1

1.1.1. Individuazione catastale dell'Immobilabile 1

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
Monterubbiano	32	53	2	A3	5	20 vani	513 mq	630,08	S1-T-1
Monterubbiano	32	53	3	A3	5	20 vani	518 mq	630,08	S1-T-1
Monterubbiano	32	53	4	C6	U	35 mq	35 mq	97,61	S1
Monterubbiano	32	53	5	C6	U	35 mq	35 mq	97,61	S1

1.1.2. Confini dell'Immobilabile 1

Coerenze in corpo ed in linea di contorno da levante verso mezzodì, ponente e mezzanotte: foglio di mappa n. 32 particelle 369-372, indi particelle 174-52 e strada provinciale, indi particelle 51251-458-484-510-511, indi strada comunale (Allegato n. 2 – Estratto di mappa evidenziato Immobilabile 1).

1.2. Individuazione catastale e confini dell'Immobilabile 2

1.2.1. Individuazione catastale dell'Immobilabile 2

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
Monterubbiano	32	200	2	D7	-	-	-	7.530,00	T-1
Monterubbiano	32	200	3	A3	3	7,5 vani	189 mq	170,43	T-1
Monterubbiano	32	200	4	C2	1	100 mq	106 mq	185,92	T-1
Monterubbiano	32	200	5	C2	1	163 mq	181 mq	303,06	T-1
Monterubbiano	32	200	6	C2	1	53 mq	64 mq	98,54	T-1

1.2.2. Confini dell'Immobilabile 2

Coerenze in corpo ed in linea di contorno da levante verso mezzodì, ponente e mezzanotte: foglio di mappa n. 32 particelle 64-65, indi particella 264, indi particelle 263-266-268, indi fiume Aso (Allegato n. 3 – Estratto di mappa evidenziato Immobilabile 2).

1.3. Individuazione catastale e confini dell'Immobile 3

1.3.1. Individuazione catastale dell'Immobile 3

N° Corpo	Comune	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie [mq]	R.D.	R.A.
1	Monterubbiano	19	8		bosco misto	U	1.050	1,08	0,16
1	Monterubbiano	19	9		bosco misto	U	6.510	6,72	1,01
1	Monterubbiano	19	10		bosco misto	U	6.470	6,68	1,00
1	Monterubbiano	19	11		bosco misto	U	1.000	1,03	0,15
1	Monterubbiano	19	12		bosco misto	U	5.510	5,69	0,85
2	Ponzano di Fermo	15	66	AA	seminativo	3	8.711	29,24	42,74
2	Ponzano di Fermo	15	66	AB	bosco misto		5.469	5,65	0,85
2	Ponzano di Fermo	15	67		fabb rurale		390		
2	Ponzano di Fermo	15	68		pascolo arb	U	3.370	1,91	0,52
2	Ponzano di Fermo	15	69	AA	seminativo	5	3	0,01	0,01
2	Ponzano di Fermo	15	69	AB	bosco misto		17.727	18,31	2,75
2	Ponzano di Fermo	15	86		fabb rurale		440		
2	Ponzano di Fermo	15	87		semin arbor	3	20.780	69,76	101,95
2	Ponzano di Fermo	15	88		seminativo	5	1.070	2,49	4,14
2	Ponzano di Fermo	15	89		seminativo	4	13.095	37,20	57,49
2	Ponzano di Fermo	15	90		vigneto	2	1.047	7,84	5,41
2	Ponzano di Fermo	15	124		bosco misto	U	3.060	3,16	0,47
2	Ponzano di Fermo	15	156		vigneto	2	3	0,02	0,02
2	Ponzano di Fermo	15	157		seminativo	4	1.040	2,95	4,57
2	Ponzano di Fermo	15	158		seminativo	4	900	2,56	3,95
2	Ponzano di Fermo	15	189		seminativo	4	5	0,01	0,02

1.3.2. Confini dell'Immobile 3

Corpo 1: coerenze in corpo ed in linea di contorno da levante verso mezzodì, ponente e mezzanotte: foglio di mappa n. 19 particelle 4-13-14-15-29, indi fosso demaniale, indi particelle 1-7-229, indi particelle 26-27.

Corpo 2: coerenze in corpo ed in linea di contorno da levante verso mezzodì, ponente e mezzanotte: foglio di mappa n. 15 particelle 70-71-93-94-95 e Monterubbiano foglio di mappa n. 1 particelle 35-243, indi particelle 61-62-63, indi fosso demaniale e particelle 82-83-139-140-141-159-160-197-199-200, indi particelle 92-120-153-154 (Allegato n. 4 – Estratto di mappa evidenziato Immobile 3).

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2° QUESITO – Sommaria descrizione del bene

A seguire si procede alla descrizione sommaria di ciascuno degli immobili sopra individuati.

2.1. Sommaria descrizione dell'Immobile 1

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale-abitativa edificato alla fine degli anni '70. Il fabbricato si sviluppa su n. 4 livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, ed è distinto in n. 2 unità abitative perfettamente speculari ad esposizione opposta, nord-est e sudovest (Allegato n. 5 – Planimetria catastale Immobile 1).

Il fabbricato ha struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature esterne in muratura intonacata; la copertura, a più falde di diversa inclinazione per presenza di abbaini sul tetto, è costituita in elementi in laterizio. La struttura architettonica del fabbricato, tipica della sua epoca di edificazione, risulta oggi assolutamente non ordinaria, così come la distribuzione, la superficie e l'altezza dei vani.

Entrambe le unità abitative risultano in buono stato conservativo e manutentivo, ed inoltre attualmente fruite per la loro originale destinazione urbanistica, fatto salvo per il piano secondo dell'unità abitativa di nord-est che risulta attualmente al grezzo. Le unità abitative presentano accessi indipendenti dall'esterno sia al piano seminterrato sia al piano terra mentre, all'interno, tutti i livelli del fabbricato sono messi in comunicazione mediante scale interne e ascensori (uno per ciascuna delle due unità abitative).

Il fabbricato è dotato degli impianti elettrico, idrico e termico; in merito a quest'ultimo si specifica che, nell'unità immobiliare a sud-ovest, l'originale dotazione di caldaia a gasolio, di scarsa efficienza termica e di costo di gestione estremamente elevato, è stata parzialmente sostituita da stufe a pellet, caratterizzate da minor costo di gestione (l'unità a nord-est è usata solo nel periodo estivo). Gli infissi si trovano in buono stato conservativo.

Ciascuna delle due unità abitative presenta le seguenti superfici lorde:

Porzione con esposizione nord-est - subalterni 2 (abitazione) e 4 (garage)

Descrizione	Sub.	Piano	Superficie lorda [mq]
Vani accessori diretti all'abitazione	2	PS1	189
Portico	2	PS1	41,5
Garage	4	PS1	40
Accessorio esterno	2	PS1	40
Abitazione	2	PT	180
Portico	2	PT	86
Abitazione	2	P1	167,5
Balconi	2	P1	9,1
Sottotetto al grezzo (sup. h>1,50 m)	2	P2	125
Superficie lorda complessiva per unità abitativa			878,1

Porzione con esposizione sud-ovest - subalterni 3 (abitazione) e 5 (garage)

Descrizione	Sub.	Piano	Superficie lorda [mq]
Vani accessori diretti all'abitazione	3	PS1	189
Portico	3	PS1	41,5
Garage	5	PS1	40
Abitazione	3	PT	180
Portico	3	PT	86
Abitazione	3	P1	167,5
Balconi	3	P1	9,1
Sottotetto (sup. h>1,50 m)	3	P2	125
Superficie lorda complessiva per unità abitativa			838,1

Si specifica che la porzione nord-ovest del fabbricato, corrispondente all'unità immobiliare urbana individuata al subalterno n. 3, viene attualmente fruita in n. 2 unità immobiliari non completamente indipendenti (mediante divisione fisica con porta di comunicazione del vano scala al piano primo) così composte:

- piano terra e parte del piano primo, con accesso esterno al piano terra e accesso interno al piano primo mediante scala;
- porzione del piano primo e piano secondo (sottotetto), con accesso esterno al piano primo seminterrato e accesso ai piani primo e secondo mediante ascensore e inoltre, tra i piani primo e secondo, mediante scala;

piano primo seminterrato di uso comune alle due porzioni.

Il fabbricato ha inoltre una corte esclusiva, delimitata da recinzione in rete metallica su cordolo in calcestruzzo armato, di mq 4.520, al netto dell'area di sedime del fabbricato stesso.

2.2. Sommatoria descrizione dell'Immobile 2

Trattasi di un complesso di fabbricati a destinazione promiscua (Allegato n. 6 – Planimetria catastale Immobile 2): produttiva e abitativa, costituito da n. 6 fabbricati (A, B, C, D, E, F) edificati in n. 2 epoche, presumibilmente in seguito all'evoluzione della normativa afferente al settore produttivo cui le strutture sono dedicate. Il complesso di fabbricati è destinato alla sosta degli animali pre-mattazione, alla mattazione e quindi alla prima conservazione delle carcasse nonché ad abitazione per gli addetti alla custodia dell'Immobile e degli animali in sosta.

Fabbricato A: fabbricato sviluppato su n. 2 livelli, piano terra e piano primo, destinato rispettivamente ad uffici e abitazione per custode del mattatoio; di superficie lorda complessiva di mq 177.

La struttura è costituita da muratura portante intonacata e tetto di copertura a falda unica costituito da travetti in calcestruzzo ed elementi in laterizio. L'accesso all'abitazione al piano primo è garantito da scala esterna scoperta. Gli infissi sono in legno, obsoleti dal punto di vista tecnico e delle prestazioni termiche.

In generale la struttura si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

Fabbricato B: fabbricato sviluppato al solo piano terra, destinato a rimessa attrezzi, di superficie lorda di mq 156,5.

La struttura portante è costituita da pilastri in calcestruzzo armato collegati alle estremità da tiranti in acciaio; il perimetro esterno è costituito da tamponatura in muratura intonacata. La copertura è a doppia falda costituita da travi in calcestruzzo ed elementi in laterizio. In generale la struttura si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

Fabbricato C: fabbricato sviluppato al solo piano terra, destinato a mattatoio, di superficie lorda di mq 462,5.

La struttura è costituita da muratura portante intonacata e tetto a più falde costituito da travetti in calcestruzzo ed elementi in laterizio. L'interno della struttura è organizzato con divisori, in muratura e in pannelli termici isolanti, per la delimitazione degli ambienti di mattazione e la costituzione di camere a bassa temperatura per lo stoccaggio delle carcasse. Si hanno inoltre locali accessori come prescritto dalle normative di carattere igienico-sanitario, quali: bagni, locali di servizio e uffici per gli operatori addetti al controllo sanitario degli animali e delle carni.

Dalle caratteristiche strutturali del fabbricato si evince come questo sia stato negli anni modificato nella divisione interna e nella dotazione di impianti, probabilmente per necessità dettate dai cambiamenti normativi in materia igienico-sanitaria. Tale condizione è tra l'altro confermata dalle ripetute richieste di concessioni edilizie pervenute all'Ufficio Tecnico del comune di Monterubbiano per lavori edili sul fabbricato.

Le diverse modifiche intercorse nel tempo hanno determinato uno sviluppo disorganico della struttura che, ad oggi, risulta essere poco funzionale alla destinazione originaria, soprattutto in riferimento alle caratteristiche riscontrabili in fabbricati, di medesima destinazione, ordinari per la zona in oggetto.

In generale la struttura si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

Fabbricato D: fabbricato sviluppato su n. 2 livelli, piano terra e piano primo, destinato a:

- abitazione del custode, per una superficie lorda di mq 117, con annessa tettoia chiusa su tre lati per una superficie lorda di mq 122;
- stalla, per la sosta degli animali destinati al macello, per una superficie lorda di mq 214,5;
- magazzino, per una superficie lorda di mq 248.

La struttura portante del fabbricato è mista: muratura e calcestruzzo armato. Il solaio al piano primo ed il tetto di copertura, a falde di diversa inclinazione, risultano costituiti in travetti in calcestruzzo ed elementi in laterizio.

L'abitazione si sviluppa nella sola porzione ovest del fabbricato, su due livelli; al piano terra si hanno cucina, ripostiglio e dispensa mentre al piano primo si hanno camere da letto e servizi igienici. Gli infissi sono in legno di caratteristiche termiche mediocri. Al piano primo si riscontrano evidenti problemi di infiltrazione di acqua piovana dal tetto con conseguenti fenomeni di lacerazione di intonaco, formazione di muffe e distacco dei muri di tamponatura dagli elementi portanti (segno di cattivo comportamento statico della struttura) oltre che distacco delle piastrelle dal pavimento.

La stalla si sviluppa in direzione est-ovest al solo piano terra; la struttura portante è in muratura e la copertura è a falda unica costituita in travetti in calcestruzzo ed elementi in laterizio. All'interno lo spazio dedicato alla sosta degli animali è suddiviso in cuccette mediante strutture in acciaio, perimetrate da corridoi funzionali alla manutenzione da parte degli operatori. Si hanno inoltre bagni e spogliatoio per gli operatori stessi.

Il magazzino si sviluppa nella porzione est del fabbricato, su due livelli, ed è tamponato su 3 lati. L'accesso al piano primo è garantito semplicemente da una scala a pioli (poco funzionale e non sicura per gli addetti). Il magazzino è impiegato per il rimessaggio di materiali e prodotti di scorta ad uso stalla.

Nel complesso il fabbricato è in cattive condizioni di manutenzione, presenta infatti evidenti problemi strutturali e di infiltrazione di acqua piovana.

Fabbricato E: fabbricato sviluppato al solo piano terra, destinato alla depurazione delle acque di lavaggio del mattatoio.

La struttura portante è in calcestruzzo armato e presenta elementi in ferro (scalette, passerella ecc) per l'accesso degli addetti al controllo e manutenzione dell'impianto. Risulta attualmente in disuso e versa in pessime condizioni di manutenzione; la parete sud del manufatto inoltre è crollata a causa dell'esondazione del fiume Aso, posto a confine; esondazione che ha reso di fatto inutilizzabile il fabbricato e, conseguentemente, l'intero complesso produttivo.

Fabbricato F: fabbricato sviluppato al solo piano terra, destinato a magazzino, della superficie lorda di mq 105,7.

La struttura portante è costituita da pilastri in calcestruzzo e la copertura, a falda unica, è in lamiera; la tamponatura delle pareti è, come la struttura nel complesso, posticcia e precaria e costituita da materiali di risulta.

In generale la struttura si trova in cattive condizioni strutturali.

In merito alle porzioni a destinazione abitativa presenti nel complesso di fabbricati, lo scrivente ritiene opportuno precisare come queste siano strettamente funzionali all'attività produttiva svolta, tanto da non aver ragion d'essere, per la zona in cui ricadono e per la tipologia costruttiva caratterizzante, se non in correlazione all'attività produttiva presente.

2.3. Sommatoria descrizione dell'Immobile 3

Si ricorda come l'immobile risulta suddiviso in n. 2 corpi prossimi fra loro e posti in due comuni distinti (Monterubbiano e Ponzano di Fermo) (Allegato n. 4).

2.3.1. Descrizione del Corpo 1 (Monterubbiano)

Trattasi di appezzamento di terreno, di forma regolare ed orografia collinare, che si sviluppa interamente su un unico versante collinare a esposizione nord-est e pendenza accentuata. L'intera superficie, di circa 2,5 ettari, è occupata da soprassuolo arboreo/arbustivo.

2.3.2. Descrizione del Corpo 2 (Ponzano di Fermo)

Trattasi di appezzamento di terreno, di forma irregolare e orografia collinare, che si sviluppa su due versanti di compluvio a esposizione opposta: nord-est e sud-ovest. L'appezzamento è diviso dal fosso delle Moglie, attraversabile mediante un guado. In entrambi i casi la pendenza del terreno è accentuata. La superficie totale dell'appezzamento è di circa 7,7 ettari, dei quali circa 2,5 a seminativo e la restante parte occupata da pascolo arborato, bosco, tare e incolti. La porzione sud dell'appezzamento manifesta un recente movimento franoso con riversamento di materiale limo-argilloso sulla sottostante strada poderale.

All'interno del corpo sono presenti due fabbricati, di seguito Fabbricati rurali 1 e 2.

Per quanto riguarda il Fabbricato rurale 1, trattasi di porzione (porzione nord-est) di fabbricato colonico sito nella porzione sud del corpo di terreno. In stato di abbandono, presenta struttura portante e tamponatura esterna in muratura piena a faccia vista e tetto in elementi di laterizio. A tale fabbricato è annesso (non in aderenza) un piccolo accessorio agricolo anch'esso in muratura. La struttura, attualmente in disuso ed in cattivo stato di manutenzione, potrebbe essere impiegata solo previo radicale intervento edilizio.

Per quanto riguarda il Fabbricato rurale 2, trattasi di rudere sito nella porzione nord del corpo di terreno. Ad oggi il fabbricato versa in pessime condizioni conservative, tanto da essere a fatica individuabile all'interno della vegetazione che ne ha completamente colonizzato l'area di sedime. Ciò che è visibilmente distinguibile è solo un muro in mattoni e pietre, per il resto la struttura è completamente diruta.

3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

3° QUESITO – stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato

3.1. Stato di possesso dell'Immobile 1

In merito allo stato di possesso del fabbricato a destinazione abitativa, lo scrivente ha constatato in sede di sopralluogo che esso è attualmente occupato dai famigliari dei defunti sig.ri

*****e *****; più specificatamente come a seguito:

- la porzione nord-est (subalterni 2 e 4) è occupata sporadicamente dalla signora ***** , nata ad ***** il ***** cod. fisc. *****;
- la porzione sud-ovest (subalterni 3 e 5) è occupata stabilmente:
 - per i piani terra e primo dal sig. ***** , nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** , e familiari;
 - per i piani primo e secondo dalla sig.ra ***** , nata a ***** il ***** cod. fisc. ***** , e familiari; il piano seminterrato è di uso comune ai due nuclei familiari.

3.2. Stato di possesso dell'Immobile 2

3.2.1. Stato di possesso dei fabbricati a destinazione produttiva

In merito allo stato di possesso dei fabbricati a destinazione produttiva, lo scrivente ha recuperato la seguente documentazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso il Notaio Mori di Fermo:

1. *Contratto di locazione ad uso diverso da abitazione*, stipulato in data 30.07.2005 e registrato in data 05.08.2005 presso l'Ufficio Provinciale di Ancona dell'Agenzia delle Entrate al n. 4600 Serie 3 (Allegato n. 7), tra la proprietà "*****" e la ditta "*****", con scadenza 31.07.2017 e afferente a porzione del Fabbricato D (stalla) sopra descritto.

Del contratto in oggetto non è stato rilevato, da parte dell’Agenzia delle Entrate, recesso da nessuna delle due parti comparenti.

2. *Contratto di affitto di azienda*, stipulato presso Notaio Mori di Fermo, repertorio n. 11118 raccolta n. 4240, registrato in data 19.10.2009 al n. 4372 Serie 1T (Allegato n. 8), tra la proprietà ***** e ***** , nato a ***** il ***** ed ivi residente in ***** , quale titolare della ditta individuale “*****”, con scadenza 12.10.2017 e afferente ai Fabbricati A, B, C, D, E, F sopra individuati e descritti.

Del contratto in oggetto non è stato rilevato, da parte dell’Agenzia delle Entrate, recesso da nessuna delle due parti comparenti.

3. *Locazione di immobili strumentali con esercizio opzione IVA*, registrato telematicamente c/o Fermo da intermediario il 28/11/2006 n. 718 Serie 3T, per il quale non si è rinvenuta copia, come da dichiarazione dell’Agenzia delle Entrate (Allegato n. 9).

Del contratto in oggetto non è stato rilevato, da parte dell’Agenzia delle Entrate, recesso da nessuna delle due parti comparenti.

3.2.2. *Stato di possesso dei fabbricati a destinazione abitativa*

In merito allo stato di possesso dei fabbricati a destinazione abitativa, lo scrivente ha rilevato in sede di sopralluogo che le due abitazioni sono ad oggi occupate da persone terze, in particolare:

- ***** , nato il ***** cod. fisc. ***** , e familiari;
- ***** , nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** .

Non sono stati rintracciati contratti di locazione in merito.

3.3. **Stato di possesso dell’Immobile 3**

Attualmente terreni e fabbricati precedentemente individuati nell’Immobile 3 sono condotti dal signor ***** per accordi verbali intercorsi con signori proprietari *****e ***** , ad oggi entrambi defunti.

Di tali accordi il signor ***** ha prodotto copia, mediante il figlio ***** , di scrittura privata a sua firma registrata presso l’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Fermo in data 05.05.2014 al n. 1644 Serie 3 (Allegato n. 10); nella quale il signor ***** dichiara che: “*conduce detti fondi per autorizzazione concessa dai suddetti defunti proprietari, autorizzazione tra l’altro conosciuta e dagli eredi e mai revocata da valere fino a data da definirsi e indicativamente fissata fino ad almeno il 31/12/2020*”.

4. **FORMALITA’, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE**

4° *QUESITO* – *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* Di seguito si procede all’analisi di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente.

4.1. **Formalità, vincoli e oneri afferenti all’Immobile 1 che resteranno a carico dell’acquirente**

Non si rilevano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

Per quanto riguarda l’attitudine edificatoria dell’area di pertinenza del fabbricato in oggetto si evidenzia come questa, secondo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Monterubbiano in data 30.12.2015 (prot. 3928/2015) (Allegato n. 11), abbia la seguente destinazione urbanistica:

- “Tessuto prevalentemente residenziale a medio alta densità”
- in parte “Aree di interesse comune S I”
- in parte “Parcheggi”

- in parte “Viabilità di distribuzione di progetto” e sottostiano alle regolamentazioni dettate dagli articoli n. 47, n. 40 septies e n. 37 delle Norme Tecniche del PRG vigente. In particolare si precisa come la potenzialità edificatoria del lotto sia di fatto del tutto esaurita con l’edificazione del fabbricato ad oggi esistente. Non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico.

4.2. Formalità, vincoli e oneri afferenti all’immobile 2 che resteranno a carico dell’acquirente

Non si rilevano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

Per quanto riguarda l’attitudine edificatoria dell’area di pertinenza del fabbricato in oggetto si evidenzia come questa, secondo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Monterubbiano in data 30.12.2015 (prot. 3928/2015) (Allegato n. 11), abbia la seguente destinazione urbanistica:

- in parte “Tessuto prevalentemente produttivo”
- in parte “Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico ambientale”

e sottostiano alle regolamentazioni dettate dagli articoli n. 52 e n. 42 delle Norme Tecniche del PRG vigente. Si rilevano vincoli legati ad ambiti di tutela integrale dei corsi d’acqua e, più in particolare, l’area è totalmente interessata da una zona a rischio esondazione secondo il Piano di Bacino per l’Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) per il fiume Aso che, di fatto, limitano completamente gli interventi di nuova edificazione nel lotto in oggetto. Non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico.

4.3. Formalità, vincoli e oneri afferenti all’Immobilabile 3 che resteranno a carico dell’acquirente

Trattandosi di immobile suddiviso in due corpi posti su due distinti comuni si è proceduto in modo distinto per ciascun corpo.

4.3.1. Formalità, vincoli e oneri afferenti al Corpo 1

Non si rilevano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

Per quanto riguarda l’attitudine edificatoria dei terreni in oggetto si evidenzia come questi, secondo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Monterubbiano in data 30.12.2015 (prot. 3928/2015) (Allegato n. 11), abbiano la seguente destinazione urbanistica:

- “Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico ambientale”

e sottostiano alle regolamentazioni dettate dall’articolo 42 delle Norme Tecniche del PRG vigente. Si rilevano inoltre vincoli legati ad ambiti di tutela dei corsi d’acqua e ambiti di tutela dei versanti. La nuova edificazione all’interno di detta area, fatti salvi vincoli di maggiore restrizione dettati dagli strumenti urbanistici vigenti, fa capo alle norme dettate dalla Legge Regionale 13/90 “Norme edilizie per il territorio agricolo”.

Non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico.

4.3.2. Formalità, vincoli e oneri afferenti al Corpo 2

Non si rilevano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

Per quanto riguarda l’attitudine edificatoria dei terreni in oggetto si evidenzia come questi, secondo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Ponzano di Fermo in data 12.01.2016 (prot. 139) (Allegato n. 12), abbiano la seguente destinazione urbanistica:

- “Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico ambientale”

e sottostiano alle regolamentazioni dettate dall’articolo 18 delle Norme Tecniche d’Attuazione del PRG vigente. Si rilevano inoltre vincoli legati a:

- ambiti di tutela dei corsi d'acqua, art. 27 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG;
- ambiti di tutela dei versanti, art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG;
- elementi diffusi del paesaggio agrario: macchie boschi, art. 31 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG;
- paesaggio agrario storico e culturale, art. 32 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG; l'intera area è inoltre sottoposta a vincolo idrogeologico di cui alla Legge n. 3267 del 1923. La nuova edificazione all'interno di detta area, fatti salvi vincoli di maggiore restrizione dettati dagli strumenti urbanistici vigenti, fa capo alle norme dettate dalla Legge Regionale 13/90 "Norme edilizie per il territorio agricolo".

Il fabbricato individuato catastalmente al foglio n. 15 particella n. 86 (Fabbricato rurale 1) è classificato come fabbricato rurale di tipo "B", identificato con la scheda n. 185 nel censimento degli edifici rurali, edifici di valore storico architettonico, redatto ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 13/90. Tale identificazione impone, come unica possibilità di recupero edilizio, il restauro conservativo; ossia, sostanzialmente, ne vieta la demolizione e ricostruzione. La demolizione e ricostruzione sono possibili solo nel caso in cui vi siano comprovate caratteristiche tecniche, asseverate da tecnico competente in materia, che impediscano il restauro conservativo. L'eventuale progetto di demolizione e ricostruzione deve inoltre passare al vaglio, e ottenere parere favorevole, della Soprintendenza ai beni culturali e architettonici.

Il fabbricato individuato catastalmente al foglio n. 15 particella n. 67 (Fabbricato rurale 2) non è presente nel censimento comunale degli edifici rurali, pertanto non è soggetto ai succitati vincoli.

5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

5° QUESITO – esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Di seguito si procede all'analisi di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

5.1. Formalità, vincoli e oneri a carico dell'Immobile 1 che saranno cancellati

Lo scrivente rileva che i beni oggetto di stima, individuati in testa alla presente perizia di stima come Immobili 1, 2 e 3 sono gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione contro, del 22.03.1996, registro particolare n. 256 – registro generale n. 1803; ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo;
- Iscrizione contro, del 19.09.1996, registro particolare n. 765 – registro generale n. 5117; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- Iscrizione contro, del 19.09.1996, registro particolare n. 76 – registro generale n. 5117; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

Tali gravami saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

5.2. Formalità, vincoli e oneri a carico dell'Immobile 2 che saranno cancellati

Lo scrivente rileva che i beni oggetto di stima, individuati in testa alla presente perizia di stima come Immobili 1, 2 e 3 sono gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione contro, del 22.03.1996, registro particolare n. 256 – registro generale n. 1803; ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo;
 - Iscrizione contro, del 19.09.1996, registro particolare n. 765 – registro generale n. 5117; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
 - Iscrizione contro, del 19.09.1996, registro particolare n. 76 – registro generale n. 5117; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito;
 - Iscrizione contro, del 09.007.2008, registro particolare n. 1502 – registro generale n. 6825; ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99.
- Tali gravami saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

5.3. Formalità, vincoli e oneri a carico dell'Immobile 3 che saranno cancellati

Lo scrivente rileva che i beni oggetto di stima, individuati in testa alla presente perizia di stima come Immobili 1, 2 e 3 sono gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione contro, del 22.03.1996, registro particolare n. 256 – registro generale n. 1803; ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo;
- Iscrizione contro, del 19.09.1996, registro particolare n. 765 – registro generale n. 5117; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- Iscrizione contro, del 19.09.1996, registro particolare n. 76 – registro generale n. 5117; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

Tali gravami saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

6° QUESITO – *verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*

Di seguito si procede all'analisi della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di perizia.

6.1. Regolarità edilizia e urbanistica dell'Immobile 1

Al fine di valutare la regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato a destinazione residenzialeabitativa, lo scrivente presenta di seguito una sintesi dei titoli abilitativi recuperati presso il comune di Monterubbiano, nel tempo rilasciati dall'Ufficio Tecnico, afferenti al fabbricato in oggetto.

1. *Concessione di eseguire attività edilizia* prot. n. 1435 – pratica n. 271, rilasciata in data 05.07.1977 per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione (Allegato n. 14);
2. *Nuova concessione per il completamento di lavori edili non ultimati in termini* prot. n. 2443 – pratica n. 271/77, rilasciata in data 19.08.1980 per ultimazione dei lavori di costruzione di civile abitazione fuori i tempi precedentemente concessi (Allegato n. 15);
3. *Concessione per eseguire attività edilizia* concessione n. 577 – pratica edilizia n. 577 – prot. 1603, rilasciata in data 01.06.1982 per costruzione di recinzione (Allegato n. 16);
4. *Autorizzazione di abitabilità o agibilità* rilasciata in data 01.07.1982 (Allegato n. 17);
5. *Concessione edilizia in sanatoria* prot. 2445 rilasciata in data 05.05.1998¹ a seguito di domanda n. 152 (L. 47/85) del 19.03.1986 prot. rif. n. 1578 (Allegato n. 18);
6. *Denuncia inizio attività edilizia* prot. 2266 del 26.04.2000 per installazione di ascensore, modifica pareti divisorie interne e altre opere minori (Allegato n. 19);
7. *Denuncia inizio attività edilizia* prot. 9320 del 30.12.2000 per installazione di ascensore (Allegato n. 20).

Preso atto della documentazione urbanistica rinvenuta all'Ufficio Tecnico comunale lo scrivente valuta il fabbricato in oggetto **non pienamente conforme** dal punto di vista urbanistico per i seguenti motivi:

- il fabbricato risulta carente dell'istanza, da parte del richiedente della concessione edilizia in sanatoria, del certificato di abitabilità o agibilità che conclude il procedimento di sanatoria;
- la rifinitura e divisione interna della soffitta (piano secondo) dell'unità immobiliare al subalterno 3 non è stata autorizzata dall'Ufficio Tecnico comunale né dichiarata all'Ufficio Erariale.

¹ Oblazione autodeterminata ritenuta congrua e versata con quietanza 16.03.1998 n. 367.

6.2. Regolarità edilizia e urbanistica dell'Immobile 2

Al fine di valutare la regolarità edilizia e urbanistica del complesso di fabbricati a destinazione promiscua (produttiva e abitativa), lo scrivente presenta di seguito una sintesi dei titoli abilitativi rintracciati presso il comune di Monterubbiano, nel tempo rilasciati dall'Ufficio Tecnico, afferenti ai fabbricati in oggetto.

1. *Licenza di costruzione* rilasciata in data 14.01.1963 mediante la quale si concede il permesso di costruire un mattatoio ed opere accessorie (Allegato n. 21);
2. *Autorizzazione di agibilità* rilasciata in data 28.03.1977 (Allegato n. 22);
3. *Concessione per eseguire attività edilizia* concessione n. 439 – pratica edilizia n. 439 – prot. N. 74/Urb., rilasciata in data 18.04.1980 per lavori di costruzione di un impianto di depurazione di acque reflue (Allegato n. 23);
4. *Domanda per esecuzione lavori di manutenzione straordinaria* prot. 3299 del 06.07.1995 – pratica edilizia mai integrata dai richiedenti (Allegato n. 24);
5. *Denuncia inizio attività* del 12.08.2005 per opere interne senza cambio di destinazione d'uso (Allegato n. 25).

Analizzando la tipologia costruttiva dei fabbricati presenti, la loro organizzazione planimetrica, la tecnica di edificazione ed i materiali impiegati si evince come gli stessi siano stati edificati in due epoche successive. In epoca ante '67 sono stati edificati i fabbricati strettamente funzionali all'attività di mattazione: mattatoio, magazzino, stalla e fienile, uffici e abitazioni dei custodi (Fabbricati A, B, C e D); successivamente, nei primi anni '80, sono stati edificati il depuratore delle acque reflue ed il magazzino (Fabbricati E ed F).

In merito alla regolarità urbanistica dei fabbricati, preso atto della documentazione urbanistica rinvenuta all'Ufficio Tecnico comunale e in seguito a sopralluogo esperito in loco, lo scrivente rileva quindi quanto a seguito:

- i fabbricati risultano essere edificati in due epoche distinte: ante '67 e primi anni '80; tale condizione viene dedotta dalla continuità delle strutture portanti e dalla omogeneità della tecnica costruttiva e dei materiali impiegati nell'edificazione;
- la contemporaneità dei fabbricati edificati prima del '67 viene confermata dal contemporaneo inserimento in mappa catastale dei fabbricati da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale; tali fabbricati sono stati infatti denunciati in catasto con la superficie di ingombro attuale (salvo errori di modesta entità dovuti agli strumenti di misura dell'epoca);
- l'edificazione anteriore al 1967 fa presumere quindi la regolarità edilizia della maggior parte dei fabbricati in oggetto, eccezion fatta per una porzione di superficie lorda di mq 37 circa che risulta edificata in epoca successiva senza titolo abilitativo, afferente al Fabbricato C (mattatoio);
- l'edificazione del magazzino (Fabbricato F) risulta invece essere in difformità da quanto dichiarato nella pratica edilizia (concessione n. 439 – pratica edilizia n. 439 – prot. N. 74/Urb., rilasciata in data 18.04.1980) mediante la quale si è edificato l'impianto di depurazione. Trattandosi di opera successiva al 1967 tale fabbricato è **non regolare** dal punto di vista urbanistico.

Per tutto quanto sopra espresso lo scrivente rileva la **quasi totale regolarità** edilizia delle strutture, eccezion fatta per una porzione di Fabbricato C (mattatoio), della superficie di mq 37 circa, e del magazzino (Fabbricato F), della superficie di mq 105,7.

6.3. Regolarità edilizia e urbanistica dell'Immobile 3

6.3.1. Regolarità edilizia e urbanistica dei Fabbricati rurali 1 e 2

Al fine di valutare la regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati rurali (Fabbricato rurale 1 e Fabbricato rurale 2) siti in comune di Ponzano di Fermo, si è prodotta apposita richiesta di ricerca in archivio di eventuali titoli abilitativi afferenti ad i fabbricati in oggetto.

Considerato quindi che:

- la ricerca non ha prodotto nessun risultato, come attestato dal responsabile dell'ufficio competente in materia con documento ufficiale prot. 146 del 12.01.2016 (Allegato n. 13);
- dalla vetustà dei fabbricati si può ragionevolmente dedurre che la costruzione degli stessi sia antecedente all'anno 1967, epoca in cui non si necessitava di titoli abilitativi per l'edificazione;

lo scrivente ritiene di poter asseverare la **regolarità edilizia e urbanistica** di tali fabbricati.

7. POSSIBILITA' DI SANATORIA PER OPERE ABUSIVE

7° QUESITO – in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria

7.1. Sanatoria opere abusive per l'Immobile 1

La difformità riscontrata sull'Immobile 1 può essere facilmente "sanata", senza oneri (fatta esclusione degli eventuali bolli per la richiesta e rilascio della dichiarazione di abitabilità o agibilità), presentando formale istanza presso l'Ufficio Tecnico comunale a seguito di permesso di costruire in sanatoria già rilasciato.

7.2. Sanatoria opere abusive per l'Immobile 2

Riscontrato che vi sono opere abusive nell'Immobile 2 sopra individuato e descritto, lo scrivente rileva quanto a seguito:

- dall'indagine eseguita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Monterubbiano emerge l'assenza di istanze di concessioni in sanatoria; né in corso di valutazione né rilasciate nel tempo intercorso fino ad oggi;
- la sanabilità delle opere irregolari, secondo quanto disposto dal DPR 6 giugno 2001 n. 380, è di fatto compromessa in tutte le sue possibilità, con particolare riferimento agli articoli n. 36 e n. 46 comma 5, in quanto nel tempo si è avuta l'apposizione del vincolo di tutela dei corsi d'acqua (con rispetto della distanza da questi ultimi di almeno metri 150) e l'individuazione in PAI dell'area in oggetto come a rischio esondazione. Tali caratteristiche rendono impossibile la sanatoria ai sensi del succitato DPR n. 380/2001;
- la sanabilità delle opere secondo quanto disposto dall'articolo n. 40 comma 6 dalla Legge 28 febbraio 1987 n. 47 (primo condono edilizio) non può essere evocata in quanto le ragioni del credito per le quali si interviene o procede non risultano essere anteriori all'entrata in vigore (17 marzo 1985) della succitata legge n. 47/85.

Qualora si volesse allargare l'interpretazione normativa dei successivi condoni edilizi (Legge 23 dicembre 1994 n. 724 – Legge 24 novembre 2003 n. 326) al caso in oggetto, si avrebbe comunque l'apposizione del vincolo di tutela dei corsi d'acqua (1990) a interdire tali possibilità di sanatoria.

Per tutto quanto sopra gli abusi edilizi riscontrati risultano **non sanabili**.

8. GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI E DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE

8° QUESITO – verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Non sono stati rilevati censo, livello o uso civico sui beni oggetto di perizia. Di seguito si espone la cronistoria del diritto ad oggi vantato dal debitore sui beni in oggetto, indicandone la provenienza.

8.1. Diritto del debitore sull'Immobile 1

L'Immobile 1 è stato edificato dai sig.ri *****e *****, in forza dei titoli abilitativi sopra riportati, su appezzamento di terreno ricevuto dai loro avi. La cronistoria del diritto di proprietà ad oggi vantato è la seguente:

- atto di acquisto del bene dal ***** del vivente ***** , in data 13.06.1905 (rif. Nota 1980 del 19.06.1905), da parte di ***** fu *****;
- atto di donazione del bene da parte di ***** fu ***** al figlio ***** di *****;
- denuncia di successione ereditaria di ***** fu ***** in favore dei figli *****e *****.

8.2. Diritto del debitore sull'Immobile 2

L'Immobile 2 è stato edificato dai sig. *****e ***** ed altri, in forza dei titoli abilitativi sopra riportati, su appezzamento di terreno la cui cronistoria risulta essere la seguente:

- atto di acquisto dall'Opera Pia Ospedale Pacifico Marini di Petritoli, in data 28.10.1962 (rif. Nota 3370 del 14.11.1962), da parte dei signori *****e ***** , *****e ***** , *****;
- atto di acquisto dai signori *****e ***** , ***** e ***** , ***** , rif. Nota del 28.02.1972, da parte dei signori *****e ***** di parte delle quote di proprietà dei venditori;
- atto di trasformazione di società di fatto, intercorrente tra i signori *****e ***** , ***** e ***** , *****e ***** , *****e ***** , ***** in società in nome collettivo con ragione sociale, ***** , con contemporaneo aumento del capitale sociale e conferimento del bene edificato; rif. Nota del 798 del 04.02.1974;
- cessione di quota sociale dal signor ***** ***** , rif. Nota n. 2032 del 21.05.1974, a favore dei signori *****e *****;
- cessione di quota sociale dal signor ***** , rif. Nota n. 3134 del 13.11.1975, a favore dei signori *****e *****;
- recesso e aggiunta socio, in data 04.04.1985, per decesso del signor ***** ed ingresso in società del di lui erede sig. *****;

Dalla data del 22.04.1996 unici soci risultano i signori *****e ***** e, successivamente, loro aventi causa.

8.3. Diritto del debitore sull'Immobile 3

L'Immobile 3 è prevenuto ai signori *****e ***** secondo due linee parentali differenti, una per il Corpo 1 ed una per il Corpo 2; di seguito si espone la cronistoria dei due appezzamenti di terreno.

8.3.1. Cronistoria del diritto del debitore sul Corpo 1

- denuncia di successione ereditaria di ***** fu ***** vedova ***** , del 19.07.1982 n. 8185 Volume: 84 n: 40 del 10.01.1983, in favore di *****e *****.

8.3.2. Cronistoria del diritto del debitore sul Corpo 2

- atto di cessione di quote dalle signore ***** , ***** , ***** , rif. Nota 2253 del 06.10.1954, al sig. ***** fu *****;
- atto di acquisto quote dal signor ***** fu ***** , rif. Nota 2254 del 06.10.1954, da parte della sig.ra ***** fu ***** maritata *****;

- atto di acquisto dal signor ***** fu *****, rif. Nota 2246 del 14.08.1956, da parte del signor ***** fu *****;
- denuncia di successione ereditaria di ***** fu ***** in favore di ***** fu ***** maritata *****, *****e *****;
- denuncia di successione ereditaria di ***** fu ***** vedova ***** in favore di *****e *****.

9. SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE

9° QUESITO – *informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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 dei eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene*

Gli immobili oggetto di stima non si configurano nella loro gestione in forma di condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Di seguito si procede alla determinazione dei beni immobili oggetto di perizia.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

10.1. Determinazione del valore dell'Immobilabile 1

Ai fini della determinazione del valore di mercato del fabbricato a destinazione residenzialeabitativa, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, in particolare: le dimensioni generali del fabbricato, le dimensioni dei vani costituenti le unità immobiliari, l'accesso alla rete viaria principale, il livello di finiture esterne ed interne, la disposizione all'interno del fabbricato delle zone giorno e delle zone notte nonché le modalità di accesso interno alle diverse zone, l'attuale fonte di approvvigionamento energetico per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e le possibilità di destinazione d'uso alternativa.

10.1.1. Metodo di stima dell'Immobilabile 1

Si è impiegato un metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni (nel caso specifico il metro quadrato di superficie lorda) verificarne il valore medio per beni di pari destinazione e, fatte le opportune considerazioni, relative alle caratteristiche reali del bene (con particolare riferimento alle dimensioni non ordinarie del fabbricato, assolutamente non riscontrabili nell'attuale mercato di riferimento) procedere alla stima del valore di mercato ordinario dell'intero bene.

10.1.2. Valore dell'Immobilabile 1

Considerato quindi:

- l'attuale andamento del mercato immobiliare, stagnante ormai da anni nel comparto residenziale-abitativo, che determina una assoluta sovrabbondanza dell'offerta rispetto alla scarsità di domanda di immobili;
- le caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di stima, di dimensioni assolutamente non ordinarie e contrarie alle attuali esigenze abitative della famiglia media;
- le caratteristiche architettoniche e impiantistiche delle unità abitative, che rispecchiano nelle elevate altezze dei vani e nella presenza di spazi aperti di grande dimensione un considerevole handicap dal punto di vista delle prestazioni energetiche;

lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il valore del fabbricato in oggetto come a seguito:

Porzione con esposizione nord-est - subalterni 2 (abitazione) e 4 (garage)

Descrizione	Sub.	Piano	Superficie lorda [mq]	Val. Unitario [euro/mq]	Valore complessivo [euro]
Vani accessori diretti all'abitazione	2	PS1	189	400	75.600
Portico	2	PS1	41,5	150	6.225
Garage	4	PS1	40	300	12.000
Accessorio esterno	2	PS1	40	100	4.000
Abitazione	2	PT	180	600	108.000
Portico	2	PT	86	300	25.800
Abitazione	2	P1	167,5	700	117.250
Balconi	2	P1	9,1	250	2.275
Sottotetto al grezzo (sup. h>1,50 m)	2	P2	125	150	18.750
			878,1		369.900

Porzione con esposizione sud-ovest - subalterni 3 (abitazione) e 5 (garage)

Descrizione	Sub.	Piano	Superficie lorda [mq]	Val. unitario [euro/mq]	Valore complessivo [euro]
Vani accessori diretti all'abitazione	3	PS1	189	500	94.500
Portico	3	PS1	41,5	150	6.225
Garage	5	PS1	40	300	12.000
Abitazione	3	PT	180	700	126.000
Portico	3	PT	86	300	25.800
Abitazione	3	P1	167,5	800	134.000
Balconi	3	P1	9,1	250	2.275
Sottotetto (sup. h>1,50 m)	3	P2	125	600	75.000
			838,1		475.800

Per tutto quanto sopra si è determinato un valore complessivo di:

euro 369.900_{VAL. SUB. 2 E 4} + euro 475.800_{VAL. SUB. 3 E 5} = euro 845.700, a cifra tonda **euro 845.000**

10.2. Determinazione del valore dell'Immobile 2

Ai fini della determinazione del valore di mercato del complesso di fabbricati a destinazione promiscua, produttiva e abitativa, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, in particolare: la tipologia costruttiva dei fabbricati a destinazione produttiva, il loro stato di conservazione ed il loro livello di manutenzione, la loro funzionalità attuale, la suscettibilità di trasformazione e/o di ristrutturazione, la presenza di porzioni non conformi dal punto di vista urbanistico e la loro eventuale possibilità di essere sanate. In merito alle porzioni a destinazione abitativa si è in particolar modo tenuto conto di come queste siano strettamente funzionali all'attività produttiva svolta, tanto da non aver ragion d'essere, per la zona in cui ricadono e per la tipologia costruttiva caratterizzante, se non in correlazione all'attività produttiva presente.

10.2.1. Metodo di stima dell'Immobile 2

Si è impiegato un metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni (nel caso specifico il metro quadrato di superficie lorda) verificarne il valore medio per beni della medesima destinazione e, fatte le

opportune considerazioni (relative alle caratteristiche reali del bene), procedere alla stima del valore di mercato ordinario dell'intero bene. Nel caso in oggetto è assolutamente necessario precisare come tali fabbricati, in origine concepiti per la conduzione organica di un'attività di mattazione, oggi non garantiscono più alle attuali condizioni, la possibilità di condurre con vantaggio economico tale attività. L'unica prospettiva del complesso che lo scrivente ritiene plausibile dal punto di vista economico, è quella di impiegare autonomamente i singoli fabbricati per la loro destinazione, svincolandosi dagli altri e provvedendo, ove necessario, a modesti interventi edilizi che ne rendano possibile la riconversione produttiva e ne garantiscano gli standards minimi di legge. Per tal motivo lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il valore di ogni singolo fabbricato come unità potenzialmente funzionale, indipendentemente concepita dal complesso.

Imprescindibili nella determinazione del valore dei fabbricati sono inoltre le porzioni abusive (non sanabili).

Pertanto, al valore di mercato ordinario determinato si andranno a detrarre, per ogni fabbricato costituente il complesso, gli oneri da sostenere per la demolizione di eventuali porzioni non conformi dal punto di vista urbanistico che, come meglio esposto nelle risposte ai precedenti quesiti n. 6 e 7, stante l'attuale normativa in materia edilizia non possono essere sanati.

10.2.2. Valore ordinario dell'Immobile 2 Considerato

quindi:

- lo stato generale di obsolescenza tecnica (trattasi di fabbricati edificati oltre 50 anni fa);
- l'attuale andamento del mercato immobiliare, stagnante ormai da anni nel comparto produttivo, che determina una assoluta sovrabbondanza dell'offerta rispetto alla scarsità di domanda di immobili;
- che le caratteristiche del Fabbricato C (mattatoio), per disposizione degli spazi interni e dotazione di impianti, sono ad oggi assolutamente non ordinarie rispetto a standards riscontrati in fabbricati, di pari destinazione presenti in zona;
- la vetustà degli impianti idrico, elettrico e di depurazione delle acque reflue del mattatoio;
- le cattive condizioni di manutenzione dei fabbricati a destinazione abitativa;
- il crollo di parte del Fabbricato E (depuratore acque reflue) che rende non funzionante, e inutilizzabile previo importante intervento edilizio di recupero, il depuratore delle acque reflue prodotte dal mattatoio; intervento non economicamente conveniente considerata l'ubicazione del manufatto ed i rischi a questa conseguenti;
- che la vicinanza del fiume Aso determina l'incombente del rischio di esondazione, non solo per il depuratore, ma per tutte le strutture descritte; condizione che ne rende eccessivamente rischioso l'investimento per la rimessa in funzione;

lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il valore di mercato ordinario del complesso di fabbricati in oggetto come a seguito:

Fabb.	Descrizione	Sub.	Piano	Superficie lorda [mq]	Val. Unitario [euro/mq]	Valore complessivo [euro]
A	Uffici	2	PT	77,5	200	15.500
A	Abitazione	2	P1	77,5	300	23.250
A	Balcone	2	P1	13	100	1.300
B	Rimessa attrezzi	2	PT	156,5	250	39.125
C	Mattatoio	2	PT	462,5	350	161.875
D	Abitazione	3	PT	48	200	9.600
D	Abitazione	3	P1	69	300	20.700
D	Tettoia chiusa su tre lati	3	P1	122	100	12.200

D	Stalla di sosta	2	PT	214,5	150	32.175
D	Magazzino	5-6	PT	248	150	37.200
E	Depuratore acque reflue	2	PT	-	-	-
F	Magazzino	4	PT	105,7	150	15.855
				1.594,2		368.780

A cifra tonda euro 370.000.

10.2.3. Detrazione al valore di mercato ordinario imputato a porzioni urbanisticamente non conformi

Considerato quanto precedentemente esposto nelle risposte ai quesiti 6 e 7, lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il costo di demolizione delle porzioni non conformi sotto l'aspetto urbanistico e, come precedentemente esposto, ad oggi non sanabili.

In merito alla porzione del Fabbricato C (mattatoio), lo scrivente ha determinato in non meno di euro/mq 80 il costo di demolizione della porzione non sanabile (comprensiva dei costi di trasporto e smaltimento del materiale di risulta oltre che degli oneri di sicurezza) che, per una superficie non sanabile di mq 37, determinano una detrazione di:

$$\text{euro/mq } 80 \text{ COSTO UNITARIO DEMOLIZIONE} \times \text{mq } 37 \text{ SUP. NON SANABILE} = \text{euro } 2.960, \text{ a cifra tonda euro } 3.000$$

In merito al Fabbricato F (magazzino), lo scrivente ha determinato in non meno di euro/mq 60 il costo di demolizione della porzione non sanabile (comprensiva dei costi di trasporto e smaltimento del materiale di risulta oltre che degli oneri di sicurezza) che, per una superficie non sanabile di mq 105,7, determinano una detrazione di:

$$\text{euro/mq } 60 \text{ COSTO UNITARIO DEMOLIZIONE} \times \text{mq } 105,7 \text{ SUP. NON SANABILE} = \text{euro } 6.342, \text{ a cifra tonda euro } 6.500$$

Determinando una detrazione complessiva pari a:

$$\text{euro } 3.000 \text{ DETRAZ. FABB. C} + \text{euro } 6.500 \text{ DETRAZIONE FABB. F} = \text{euro } 9.500$$

10.2.4. Valore di mercato dell'Immobilabile 2 al netto delle detrazioni Si determina pertanto il valore dell'Immobilabile 2 come a seguito:

$$\text{euro } 370.000 \text{ VAL. ORDINARIO} - \text{euro } 9.500 \text{ DETRAZIONE COMPLESSIVA} = \text{euro } 360.500, \\ \text{a cifra tonda } \mathbf{\text{euro } 360.000}$$

10.3. Determinazione del valore dell'Immobilabile 3

10.3.1. Considerazioni preliminari e scelta del metodo di stima In considerazione:

- dello stato generale dei fabbricati;
- della loro ubicazione di scarsa o nulla appetibilità;
- del fatto che per il Fabbricato rurale 1 trattasi di porzione di fabbricato rurale, fattore che ne deprime ancor più l'appetibilità, su un mercato già in grave crisi generale perdurante ormai da anni;

lo scrivente ritiene che il più corretto criterio di stima sarebbe quello "a sito e cementi" consistente nella determinazione del valore come somma dei valori dell'area edificabile (di sedime nel caso in oggetto) e dei materiali recuperati, al netto del costo di demolizione del fabbricato stesso.

Poiché però, come precedentemente espresso, la demolizione del fabbricato vincolato può essere impossibile dal punto di vista normativo, o quanto meno estremamente difficoltosa, si ritiene che neanche tale metodo sia applicabile al caso in oggetto.

Per tutto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno considerare il valore dei fabbricati stessi ricompreso all'interno del valore dei terreni e quindi determinare un valore complessivo del fondo rustico in oggetto determinato nel suo insieme.

Il valore dell'Immobilabile è stato quindi determinato impiegando un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni verificarne il valore medio per beni simili e, fatte le opportune considerazioni (relative alle caratteristiche reali del bene), procedere alla stima del valore di mercato ordinario dell'intero bene.

10.3.2. Determinazione del valore dell'Immobilabile 3

Ai fini della determinazione del valore dell'Immobilabile 3, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, in particolare: ubicazione, orografica, pendenza, esposizione, attuale uso del suolo e copertura vegetale, potenzialità di variazione dell'uso del suolo, dotazione di fabbricati e la suscettibilità del terreno a subire eventi franosi (già manifestati al momento della stima).

Tutto quanto considerato, lo scrivente ha determinato il più probabile valore di mercato dell'Immobilabile 3 come a seguito:

N° Corpo	Copertura vegetale	Esposizione	Superficie [ettari]	Valore unitario [euro/ettaro]	Valore determinato [euro]
1	Arborea/arbustiva	Nord	2,0540	4.000	8.216,00
2	Seminativo asciutto	Sud	0,8000	10.000	8.000,00
	Seminativo asciutto	Nord	1,7500	9.000	15.750,00
	Pascolo arborato	Nord	0,4950	4.000	1.980,00
	Incolto improduttivo	Sud	3,0730	1.500	4.609,50
	Incolto improduttivo	Nord	1,4450	1.500	2.167,50
			7,5630		40.723,00

A cifra tonda **euro 40.000.**

11. CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente, in risposta ai quesiti dell'Ill.mo Giudice Delegato Dottoressa Chiara D'Alfonso, ha determinato i seguenti valori di mercato dei beni oggetto di perizia:

Bene stimato	Descrizione	Valore determinato [euro]
Immobilabile 1	fabbricato a destinazione residenziale-abitativa sito in comune di Monterubbiano, località Rubbianello	845.000
Immobilabile 2	complesso di fabbricati a destinazione promiscua (produttiva e abitativa) sito in comune di Monterubbiano, Località Rubbianello	360.000
Immobilabile 3	fondo rustico nei comuni di Monterubbiano e Ponzano di Fermo	40.000
		1.245.000

Diconsi euro unmilione duecento quarantacinquemila/00.

Allegati:

1. Visura catastale per soggetto di *****;

2. Estratto di mappa evidenziato Immobile 1; 3. Estratto di mappa evidenziato Immobile 2;
4. Estratto di mappa evidenziato Immobile 3;
5. Planimetria catastale Immobile 1;
6. Planimetria catastale Immobile 2;
7. Contratto di locazione ad uso diverso da abilitazione, registrato in data 05.08.2005 Agenzia Entrate Ancona n. 4600 Serie 3;
8. Contratto di affitto di azienda, Notaio Mori Rep. 11118 Rac. 4240 registrato in data 19.10.2009 n. 4372 Serie 1T;
9. Dichiarazioni Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Fermo – in merito ad atti registrati afferenti agli istanti di fallimento;
10. Scrittura privata *****, registrata in data 05.05.2014 n. 1644 Serie 3;
11. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Monterubbiano in data 30.12.2015 prot. 3928/2015;
12. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Ponzano di Fermo in data 12.01.2016 prot. 139;
13. Attestazione dell'Ufficio Tecnico del comune di Ponzano di Fermo di assenza di documentazione urbanistica ed identificazione di fabbricato rurale;
14. Concessione di eseguire attività edilizia prot. n. 1435 – pratica n. 271;
15. Nuova concessione per il completamento di lavori edili non ultimati in termini prot. n. 2443 – pratica n. 271/77;
16. Concessione per eseguire attività edilizia concessione n. 577 – pratica edilizia n. 577 – prot. 1603;
17. Autorizzazione di abitabilità o agibilità rilasciata in data 01.07.1982;
18. Concessione edilizia in sanatoria prot. 2445 rilasciata in data 05.05.1998;
19. Denuncia inizio attività edilizia prot. 2266 del 26.04.2000;
20. Denuncia inizio attività edilizia prot. 9320 del 30.12.2000;
21. Licenza di costruzione rilasciata in data 14.01.1963;
22. Autorizzazione di agibilità rilasciata in data 28.03.1977;
23. Concessione per eseguire attività edilizia concessione n. 439 – pratica edilizia n. 439 – prot. N. 74/Urb.;
24. Domanda per esecuzione lavori di manutenzione straordinaria prot. 3299 del 06.07.1995;
25. Denuncia inizio attività del 12.08.2005 per opere interne senza cambio di destinazione d'uso;
26. Allegato fotografico.

Rapagnano (FM) lì 21.03.2016

Il C.T.U.
Dott. Alfio Bagalini
