

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

CANCELLERIA CIVILE

CAUSA n° 1763/2020 R.G. promossa da:

PURPLE SPV SRL

contro

IACOPINI Francesco

IACOPINI Maria Adele

FAGIOLI Antonietta

OGGETTO : Relazione CTU

Premessa

All'udienza del 01.04.2021 il Giudice dott.ssa Giorgia CECCHINI nomina CTU nella presente procedura il sottoscritto Dott. Agr. Marco SCOTUCCI di Fermo che, il 17.04.2021 presta il giuramento di rito ai sensi dell'art. 221 comma 8 DL 34/2020 ed assume l'incarico di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti :

Il CTU

- 1. esaminata la documentazione acquisita, espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) ed individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto delle masse da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa (debitore e comproprietari), verificando la continuità delle trascrizioni (a favore e contro) nel ventennio antecedente alla trascrizione della domanda di divisione,*

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



- specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli dividendi;*
- 2. descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
 - 3. predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
 - 4. ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, precisando se l'eventuale vendita dovrà essere fatta in uno o più lotti;*
 - 5. rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne consentono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni.*

^^^^^^^^^^^^^^

Premessa

Il sottoscritto CTU, assunto l'incarico ed eseguito il giuramento di rito ha provveduto:

- ad eseguire sopralluogo tecnico presso i luoghi di causa (inizio operazioni peritale del 29 aprile 2021, come fissato in sede di giuramento per via telematica del 17.04.2021) in presenza delle parti e dei relativi Legali -vedi verbale allegato;
- allo studio della documentazione agli atti;
- alla consultazione dei pubblici registri immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo;

pertanto è in grado di riferire di seguito le relative risultanze.

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



^^^^^^^^^^^^^^^^

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

Esaminata la documentazione acquisita, espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) ed individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto delle masse da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa (debitore e comproprietari), verificando la continuità delle trascrizioni (a favore e contro) nel ventennio antecedente alla trascrizione della domanda di divisione, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli dividendi;

IMMOBILE 1

Appezamento di terreno in due corpi separati, con due fabbricati, in comune di Ponzano di Fermo (FM), c.da Casali, della superficie complessiva di Ha 1.96.90

COMUNE DI PONZANO DI FERMO

Fg	Part.	Qualità	Cl.	Superficie (ha)	RD (€)	RA (€)
6	77	Semin. Arb.	3	00.44.60	14,97	21,88
6	181	Fabbricato rur.	-	00.04.10	-	-
6	140	Semin. Arb.	3	1.21.90	40,92	59,81
6	94	Bosco misto	u	00.03.10	0,32	0,05
6	169	Semin. Arb.	3	00.13.40	4,50	6,57
6	175	Fabbricato rur.	-	00.01.80	-	-
6	221	Semin. Arb.	4	00.08.00	2,27	3,51

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



		Totale sup.		01.96.90		
--	--	--------------------	--	-----------------	--	--

Dati Catastali ATTUALI (post Accatastamento fabbricati)

Intestati

(*) IACOPINI VINCENZINO n. Ponzano di F. (FM) il 12.08.1932
(CPNVCN32M12G873V) **Usufrutto con diritto di accrescimento per (1/2)**

IACOPINI YURIJ n. Fermo (FM) il 04.07.1978 (CPNYRJ78L04D542O)
Nuda proprietà per (1/1)

MARZIALI GIULIANA n. Ponzano di F. (FM) il 07.04.1949
(MRZGLN49D47G873K) **Usufrutto con diritto di accrescimento per (1/2)**

(*) deceduto

CATASTO DEI TERRENI - COMUNE DI PONZANO DI FERMO

Fg	Part.	Qualità	Cl.	Superficie (ha)	RD (€)	RA (€)
6	77	Semin. Arb.	3	00.44.60	14,97	21,88
6	359	Ente Urbano	-	00.04.10	-	-
6	140	Semin. Arb.	3	1.21.90	40,92	59,81
6	94	Bosco misto	u	00.03.10	0,32	0,05
6	169	Semin. Arb.	3	00.13.40	4,50	6,57
6	358	Ente urbano	-	00.01.80	-	-
6	221	Semin. Arb.	4	00.08.00	2,27	3,51
		Totale sup.		01.96.90		



CATASTO DEI FABBRICATI - COMUNE DI PONZANO DI FERMO

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
6	358	-	Unità collabenti	-	-	-	-
6	359	-	A/2	3	7 vani	180 mq	361,52

Confini

proprietà Iacopini Francesco, Iacopini Ludovico, strada Casali, proprietà Ricci Maria Teresa, strada Casali, salvi altri.

Provenienza immobile

Successione: di IACOPINI Attilio deceduto il **24.3.1982** trascritto a Fermo al n° 3466 Reg. Part. II 29.09.1982

Eredi: IACOPINI Vincenzino quota diritti 1/2
IACOPINI Timoteo quota diritti 1/2

Immobili:

- terreno con fabbricato diruto, in Comune di Ponzano di Fermo, descritto in catasto al foglio 6 con le particelle: 91, 137, 167, 220, 169, 175, 221 per una superficie catastale complessiva di Ha 3.08.30;
- terreno con fabbricato, in Comune di Ponzano di Fermo, descritto in catasto al foglio 6 con le particelle: 77, 181, 140, 94 per una superficie catastale complessiva di Ha 1.73.70;

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



- casa di civile abitazione in Ponzano di Fermo, descritta al catasto dei fabbricati al foglio 10 particella 218, via Garibaldi n° 6, cat A/4, cl. U, vani 4, RC = £ 184

Atto di compravendita: del **14.02.1984**, notaio A. Testa di Civitanova Marche, trascritto a Fermo al n° 1038 Reg. Part. il 06.03.1984.

Acquirenti: IACOPINI Vincenzino

Venditore: IACOPINI Timoteo

Immobili:

- 1) diritti di 1/2 su piccolo fondo rustico con sovrastante fabbricato diruto, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 6 con le particelle: 91, 137, 165, 167, 169, 175, per una superficie catastale complessiva di Ha 3.08.30;
- 2) diritti di 1/2 su fabbricato rurale con annesso appezzamento di terreno, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 6 con le particelle: 77, 94, 140, 181, per una superficie catastale complessiva di Ha 1.73.70;
- 3) diritti di 1/2 su casa di abitazione, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 10 con la particella 218, via Garibaldi n° 6 cat A/4, cl. U, vani 4, RC = £ 184

Atto di compravendita: del **03.12.1996**, notaio L. Varriale di Fermo, trascritto a Fermo al n° 4914 Reg. Part. il 06.12.1996.

Acquirenti: FAGIOLI Giuseppe

Venditore: IACOPINI Vincenzino

Immobile: diritti di 1/1 su terreno in due corpi separati con fabbricati, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 6 con



le particelle: 77, 181 (oggi 359), 140, 94, 169, 175 (oggi 358), 221 per una superficie catastale complessiva di Ha 1.96.90.

Si ricorda: Atto di pignoramento promosso da Banca delle Marche, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 23.06.1999 (Reg. Part. 2861) contro Fagioli Giuseppe + 2 sopra le particelle 77, 94, 140, 181, 169 e 175, 221, 91, 137, 167, 220.

Successivamente, a seguito della morte di Fagioli Giuseppe (13.08.2000) si apre la successione trascritta a Fermo al n° 4562 Reg. Part. Il 19.09.2001

Eredi: Mercuri Giulia (vedova Fagioli Giuseppe) quota diritti 1/2

Fagioli Antonietta (sorella Fagioli Giuseppe) quota diritti 1/2

Immobile: terreno in due corpi separati con fabbricati, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 6 con le particelle: 77, 181 (oggi 359), 140, 94, 169, 175 (oggi 358), 221 per una superficie catastale complessiva di Ha 1.96.90.

Atto di compravendita: del 09.03.2001 Notaio A. Rossi, trascritto a Fermo il 02.04.2001 Reg. Part. n° 1546:

Acquirenti: coniugi Iacopini Vincenzino e Marziali Giuliana, in regime di separazione dei beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in quanto ai diritti di uso e abitazione e Iacopini Yuri in quanto ai diritti dell'intera nuda proprietà.

Venditori: Mercuri Giulia, vedova Fagioli Giuseppe, (diritti di $\frac{1}{2}$ piena proprietà) e Fagioli Antonietta, sorella Fagioli Giuseppe (diritti di $\frac{1}{2}$ piena proprietà)

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



Immobile: diritti di 1/1 su terreno con fabbricati, di cui uno diruto, in due corpi separati con fabbricati, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 6 con le particelle: 77, 181, 140, 94, 169, 175, 221 per una superficie catastale complessiva di Ha 1.96.90.

Ne deriva pertanto che **la proprietà di detto immobile appartiene a:**

Mercuri Giulia (vedova Fagioli Giuseppe) **quota diritti 1/2**

Fagioli Antonietta (sorella Fagioli Giuseppe) **quota diritti 1/2**

La quota del bene soggetta al pignoramento immobiliare n° 2861 Reg. Part. trascritto a Fermo il 23.06.1999 (rinnovamento del 03.05.2019, trascrizione n° 3302/2336) **risulta pari a 1/2.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI PER I TRE IMMOBILI NEL
VENTENNIO ANTECEDENTE LA DIVISIONE GIUDIZIALE DEL
27.10.2020

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata in data **01.03.1984** a carico di Iacopini Timoteo ed altri, a favore di Cassa di Risparmio della provincia di Macerata, iscritta il 01.03.1984 n° **182** Reg. Part. gravante su tutti gli immobili in Ponzano di Fermo oggetto della presente relazione.

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata
IN RINNOVAZIONE di quella iscritta al n° **182** del **01.03.1984** a carico di Iacopini Timoteo, Iacopini Maria Adele, Marziali Giuliana, Iacopini Francesco, Iacopini Vincenzino, Iacopini Yurj a favore di Banca

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



delle Marche Spa, iscritta il 30.01.2004 n° **144 Reg. Part.** gravante su tutti gli immobili in Ponzano di Fermo.

- **Annotazioni**

Annotazione n° 493 Reg. Part. a iscrizione giudiziale n° 144 Reg. Part. per **Restrizione dei beni**, del 29.4.2005.

Annotazione n° 797 Reg. Part. a iscrizione giudiziale n° 144 Reg. Part. per **Restrizione dei beni**, del 16.06.2005.

- **Pignoramenti**

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data **23.06.1999 (n° 2861 Reg. Part.)** a favore di **Banca delle Marche Spa** contro **FAGIOLI Giuseppe** (quota di ½ su immobile 1), **IACOPINI Francesco** (quota di ½ su immobile 2) e **IACOPINI Maria Adele** (quota di ½ su immobile 3).

- **Trascrizioni**

NOTA DI TRASCRIZIONE del 03.05.2019 n° Reg. Part. 2336 per **rinnovazione del pignoramento** suddetto n° 2861 Reg. Part. del 23.06.1999.

NOTA DI TRASCRIZIONE del 24.11.2020 n° Reg. Part. 5753 per **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da divisione giudiziale del 27.10.2020 del Tribunale di Fermo rep. 3390.

a favore di

PURPLE SPV S.R.L con sede a Conegliano (TV)

contro

IACOPINI Maria Adele

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



IACOPINI Francesco

FAGIOLI Antonietta

IMMOBILE 2

**Appezamento di terreno senza fabbricati, in comune di Ponzano
di Fermo (FM), c.da Casali, della superficie complessiva di Ha
2.85.10**

COMUNE DI PONZANO DI FERMO

Fg	Part.	Qualità	Cl.	Superficie (ha)	RD (€)	RA (€)
6	91	Semin. Arb.	4	00.71.10	20,2	31,21
6	137	Seminativo	4	00.90.20	25,62	39,6
6	167	Seminativo	4	00.35.00	9,94	15,36
6	220	Semin. Arb.	4	00.88.80	25,22	38,98
		Totale sup.		02.85.10		

Dati Catastali ATTUALI

Intestati

IACOPINI FRANCESCO n. Fermo (FM) il 16.07.1958
(CPNFNC58L16D542D) **Proprietà' per (1/1)**

Fg	Part.	Qualità	Cl.	Superficie (ha)	RD (€)	RA (€)
6	91	Semin. Arb.	4	00.71.10	20,2	31,21
6	137	Seminativo	4	00.90.20	25,62	39,6
6	167	Seminativo	4	00.35.00	9,94	15,36

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



6	220	Semin. Arb.	4	00.88.80	25,22	38,98
		Totale sup.		02.85.10		

Confini

IMMOBILE 1 (part 221) a nord, fosso a sud, ad est ed ovest altre proprietà.

Provenienza immobile

Successione: di IACOPINI Attilio deceduto il 24.3.1982 trascritto a Fermo al n° 3466 Reg. Part. Il 29.09.1982

Eredi: IACOPINI Vincenzino quota diritti 1/2
IACOPINI Timoteo quota diritti 1/2

Immobili:

- terreno con fabbricato diruto, in Comune di Ponzano di Fermo, descritto in catasto al foglio 6 con le particelle: 91, 137, 167, 220, 169, 175, 221 per una superficie catastale complessiva di Ha 3.08.30;
- terreno con fabbricato, in Comune di Ponzano di Fermo, descritto in catasto al foglio 6 con le particelle: 77, 181, 140, 94 per una superficie catastale complessiva di Ha 1.73.70;

Atto di compravendita: del **14.02.1984**, notaio A. Testa di Civitanova Marche, trascritto a Fermo al n° 1038 Reg. Part. il 06.03.1984.

Acquirenti: IACOPINI Vincenzino

Venditore: IACOPINI Timoteo

Immobili:

1. diritti di 1/2 su piccolo fondo rustico con sovrastante fabbricato, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 6



con le particelle: 91, 137, 165, 167, 169, 175, per una superficie catastale complessiva di Ha 3.08.30;

2. diritti di 1/2 su fabbricato rurale con annesso appezzamento di terreno, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 6 con le particelle: 77, 94, 140, 181, per una superficie catastale complessiva di Ha 1.73.70;
3. diritti di 1/2 su casa di abitazione, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 10 con la particella 218, via Garibaldi n° 6 cat A/4, cl. U, vani 4, RC = £ 184

Atto di compravendita: del **15.11.1996**, notaio L. Varriale di Fermo, trascritto a Fermo al n° 4618 Reg. Part. il 21.11.1996.

Acquirenti: IACOPINI Francesco

Venditore: IACOPINI Vincenzino

Immobile: diritti di 1/1 su terreno senza fabbricati, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 6 con le particelle: 91, 137, 167, 220 per una superficie catastale complessiva di Ha 2.85.10.

Ne deriva pertanto che **l'intera proprietà (1/1) di detto immobile appartiene al sig. Iacopini Francesco.**

Il terreno è posseduto dallo stesso proprietario, che lo coltiva.

La quota del bene soggetta al pignoramento immobiliare n° 2861 Reg. Part. trascritto a Fermo il 23.06.1999 (rinnovamento del 03.05.2019, trascrizione n° 3302/2336) **risulta pari a 1/2.**

Ne deriva pertanto che **la proprietà di detto immobile appartiene a:**

1) Mercuri Giulia (vedova Fagioli Giuseppe) **quota diritti 1/2**

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



2) Fagioli Antonietta (sorella Fagioli Giuseppe) **quota diritti 1/2**

La quota del bene soggetta al pignoramento immobiliare n° 2861

Reg. Part. trascritto a Fermo il 23.06.1999 (rinnovamento del 03.05.2019, trascrizione n° 3302/2336) **risulta pari a 1/2.**

IMMOBILE N 3

Casa di civile abitazione in comune di Ponzano di Fermo (FM), via
Garibaldi n° 6

COMUNE DI PONZANO DI FERMO

Fg	Part	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Catastale Totale (mq)	RC (€)
10	218	-	A/4	u	4 vani	74 mq	101,23

Dati Catastali ATTUALI

Intestati

IACOPINI MARIA ADELE n. Fermo (FM) il 13.12.1965
(CPNMDL65T53D542L) **Proprietà per (1/1)**

Fg	Part	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale	RC (€)
	.						

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



						(mq)	
10	218	-	A/4	u	4 vani	74 mq	101,23

Confini

a sud via Garibaldi, a sud, ad est ed ovest altre proprietà, rispettivamente partt. 219, 216, 220, salvi altri.

Provenienza immobile

Successione: di IACOPINI Attilio deceduto il 24.3.1982 trascritto a Fermo al n° 3466 Reg. Part. Il 29.09.1982

Eredi: IACOPINI Vincenzino quota diritti 1/2

IACOPINI Timoteo quota diritti 1/2

Immobili:

- terreno con fabbricato diruto, in Comune di Ponzano di Fermo, descritto in catasto al foglio 6 con le particelle: 91, 137, 167, 220, 169, 175, 221 per una superficie catastale complessiva di Ha 3.08.30;
- terreno con fabbricato, in Comune di Ponzano di Fermo, descritto in catasto al foglio 6 con le particelle: 77, 181, 140, 94 per una superficie catastale complessiva di Ha 1.73.70;

Atto di compravendita: del **14.02.1984**, notaio A. Testa di Civitanova Marche, trascritto a Fermo al n° 1038 Reg. Part. il 06.03.1984.

Acquirenti: IACOPINI Vincenzino

Venditore: IACOPINI Timoteo

Immobili:

1. diritti di 1/2 su piccolo fondo rustico con sovrastante fabbricato, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 6



con le particelle: 91, 137, 165, 167, 169, 175, per una superficie catastale complessiva di Ha 3.08.30;

2. diritti di 1/2 su fabbricato rurale con annesso appezzamento di terreno, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 6 con le particelle: 77, 94, 140, 181, per una superficie catastale complessiva di Ha 1.73.70;
3. diritti di 1/2 su casa di abitazione, in Comune di Ponzano di Fermo, da distinguere in catasto al foglio 10 con la particella 218, via Garibaldi n° 6 cat A/4, cl. U, vani 4, RC = £ 184

Atto di compravendita: del **16.04.1997**, notaio L. Varriale di Fermo, trascritto a Fermo al n° 1663 Reg. Part. il 22.04.1997.

Acquirenti: IACOPINI Maria Adele

Venditore: IACOPINI Vincenzino

Immobile: diritti di 1/1 su fabbricato di civile abitazione, in Comune di Ponzano di Fermo via Garibaldi n° 6, da distinguere al catasto dei fabbricati al foglio 10 con la particella 218, piani S1-T-1, categ. A/4, classe U, vani 4

Ne deriva pertanto che **la proprietà di detto immobile appartiene a :**

IACOPINI Maria Adele per la quota di diritti (1/1)

La quota del bene soggetta al pignoramento immobiliare n° 2861 Reg. Part. trascritto a Fermo il 23.06.1999 (rinnovamento del 03.05.2019, trascrizione n° 3302/2336) **risulta pari a 1/2.**



RISPOSTA AL QUESITO N° 2

Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica

IMMOBILE 1

**Appezamento di terreno in due corpi separati, con due fabbricati,
in comune di Ponzano di Fermo (FM), c.da Casali, della superficie
complessiva di Ha 1.96.90**

L' immobile consiste in :

Appezamento di terreno in due corpi separati, con due fabbricati, di cui uno diruto (unità collabente), della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di Ha 1.96.90.

Caratteristiche : è ubicato in zona periferica di Ponzano di Fermo, in contrada Casale. Vi si accede dalla strada provinciale 66 (Ponte Ete Caldarette - Ponzano) tramite strada comunale che si innesta prima di raggiungere il centro urbano, proseguendo verso nord, dopo appena circa 1,5 km. Il terreno si estende sui due versanti (nord e sud) di un poggio che si sviluppa nella direzione est-ovest.

Descrizione dei fabbricati insistenti

Il fabbricato insistente sulla particella 359 (ex 181), attualmente occupato dalla sig.ra Marziali Giuliana (al catasto usufruttuaria di 1/1) e dal figlio Iacopini Jurij (al catasto nudo proprietario di 1/1), ha struttura costruttiva in muratura, ed è elevato due piani fuori terra, oltre al sottotetto. I prospetti sono intonacati e tinteggiati. Sul lato ovest figura,

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



sopra la porta di accesso al piano terra, una tettoia con struttura portante in legno. Il vecchio fabbricato pre-esistente (costruito dopo il 1945: vedi scheda n° 67 del censimento comunale fabbricati rurali) ha subito una trasformazione (sopraelevazione: licenza del 1.10.1976). Oggi l'unità immobiliare è così suddivisa: cucina, soggiorno/pranzo, bagno ed ingresso al piano terra; due camere un soggiorno e bagno al piano primo raggiungibili attraverso scala interna; pavimenti: ceramica; rivestimenti: mattonelle e sanitari in ceramica; infissi esterni: persiane in legno; infissi interni: porte in legno tamburato; impianto elettrico, idrico, termico e antenna televisiva: funzionanti; tutti i locali sono tinteggiati; il livello generale di conservazione del fabbricato è buono. La superficie esterna lorda è di circa mq 82,3 per piano; la tettoia in legno misura circa mq 22,5.

I fabbricato è in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato insistente sulla **particella 358 (ex 175)** è piccola porzione autonoma, di un **fabbricato diruto** (unità collabente), in muratura, che si sviluppa principalmente su altra particella non interessata dal presente procedimento (particella 316) .

La superficie lorda è di circa mq 24,5. L'altezza misurata alla linea di gronda è di circa ml 5,6.

Il terreno, suddiviso in due appezzamenti distanti nemmeno 70 metri, che costituisce insieme ai fabbricati descritti l' **IMMOBILE 1**, ha prevalentemente giacitura di colle con esposizione a ovest, nord e sud; la superficie è destinata a prato ove non si sviluppa la vegetazione ripariale e spontanea; figurano in prossimità del fabbricato (particella



359 (ex 181), vecchi fruttiferi in precarie condizioni vegetative, olivi ed ortive per l'autoconsumo.



Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515





Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515





Fabbricato particella 359

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515





terreno

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515





terreno

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515





Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



fabbricato diruto



IMMOBILE 2

**Appezamento di terreno senza fabbricati, in comune di Ponzano
di Fermo (FM), c.da Casali, della superficie complessiva di Ha
2.85.10**

L' immobile consiste in :

**Appezamento di terreno senza fabbricati, in comune di Ponzano
di Fermo (FM), c.da Casali, della superficie complessiva di Ha
2.85.10.**

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



Trattasi di un unico corpo di terreno agricolo avente giacitura di colle che confina, seppur parzialmente (part 220), con l' IMMOBILE 1 precedentemente descritto e dal quale si può anche accedere. Ha forma pressochè regolare (trapezoidale) ed è destinato a seminativo (cereali vernini) in coltura asciutta. E' esposto totalmente a nord. Data la natura del terreno (argillo-sabbiosa) è da ritenersi di media-buona fertilità.



IMMOBILE N 3

**Casa di civile abitazione in comune di Ponzano di Fermo (FM), via
Garibaldi n° 6**

L' immobile consiste in :

**Casa di civile abitazione in comune di Ponzano di Fermo (FM), via
Garibaldi n° 6**

Trattasi di una casa di vecchia costruzione con piccola corte esclusiva costituente una unità immobiliare, elevata tre piani (S1-T-1) oltre al sottotetto, ubicato in zona centrale di Ponzano di Fermo (prov. di Fermo).

Caratteristiche della zona: centro storico di Ponzano di Fermo, sulla strada provinciale per Monte Giberto e Petritoli che divide il nucleo urbano, a poche decine di metri dal palazzo comunale e dal Castello di Ponzano. Figurano in prevalenza fabbricati residenziali unifamiliari di vecchia costruzione su due/tre piani, a volte con locali commerciali al piano terra. La zona, è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione del fabbricato : è un vecchio fabbricato di civile abitazione di oltre un secolo di vita, avente struttura costruttiva in muratura, elevato tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, comprendente una corte esclusiva. Vi si accede dalla via Garibaldi (strada provinciale che divide longitudinalmente l'abitato di Ponzano di Fermo in due porzioni, nord e sud) tramite tre scalini che immettono al piano terra (piano rialzato) del fabbricato. Prospetti a faccia vista di mattoni, senza balconi. La sua

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



costruzione risale ai primi decenni del 1900 e le sue condizioni manutentive, rilevate solo esternamente, appaiono mediocri/pessime (ingresso interdetto per ostacoli all'interno, nonostante la disponibilità della chiave del portone d'ingresso). Mi viene riferito dalla sig.ra Iacopini Maria Adele che l'abitazione non è più abitata da oltre trent'anni e che potrebbe aver subito lesioni, anche a causa del recente sisma del 2016. Stante la planimetria catastale, riscontrata e misurata solo esternamente, figurano:

al piano seminterrato un unico locale denominato stalla (h = 2,85 m) della superficie lorda di mq 30 circa;

al piano terra (rialzato), due locali e scala per il piano primo (h = 2,40 m) della superficie lorda di mq 30 circa;

al piano primo altri due locali, (h = 2,55 m) della superficie lorda di mq 30 circa, oltre al bagno successivamente realizzato di circa 5,5 mq per un totale di mq 35,5;

una corte esclusiva con strada di accesso da via Garibaldi di circa mq 35 complessivi

infissi esterni in legno, impianti, se presenti, di sicuro non funzionanti e fuori norma.





Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515





Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515





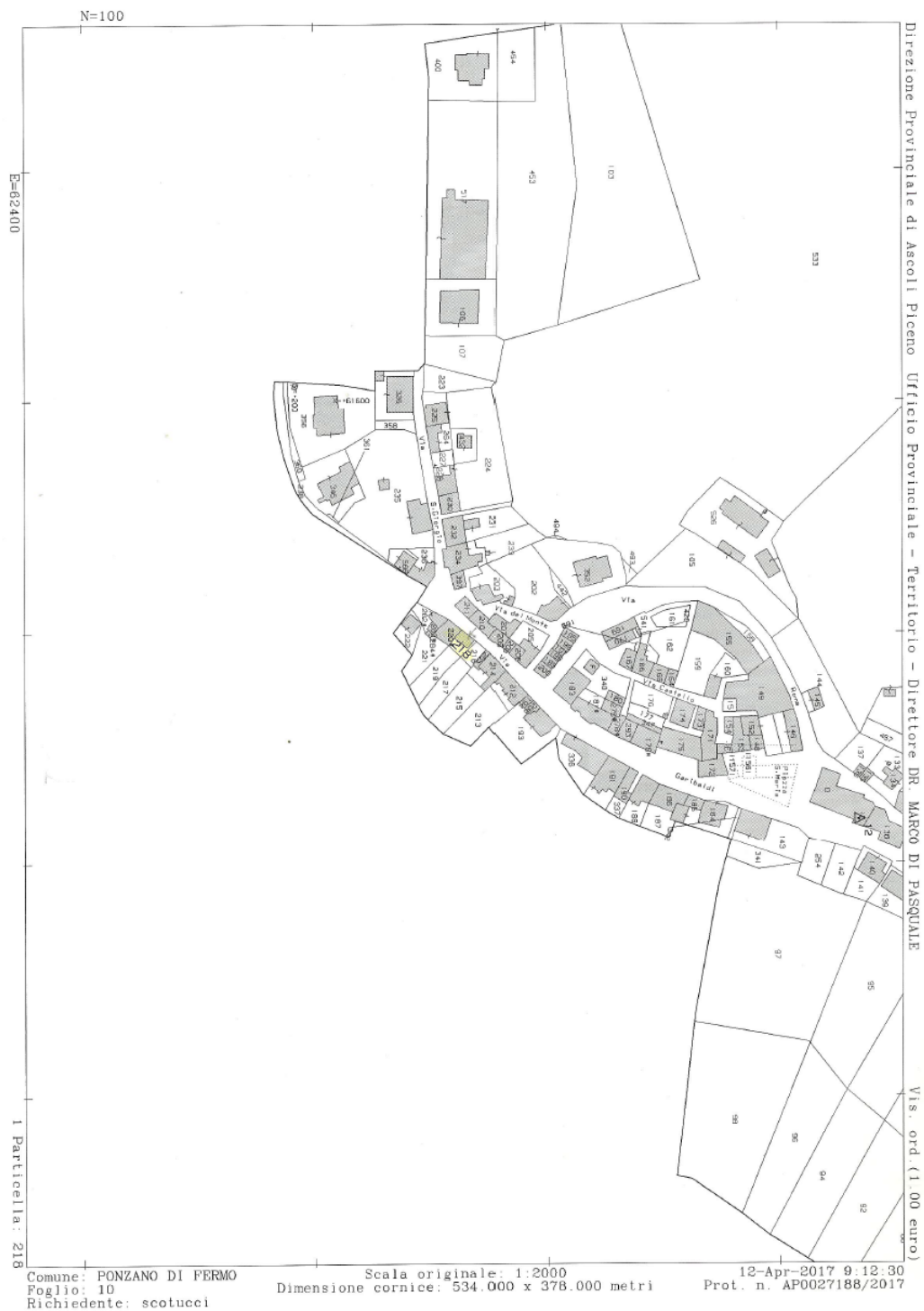
Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515





Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515





Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515

Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 12/04/2017 - n. AP0027185 - Richiedente IACOPINI MARIA ADELE

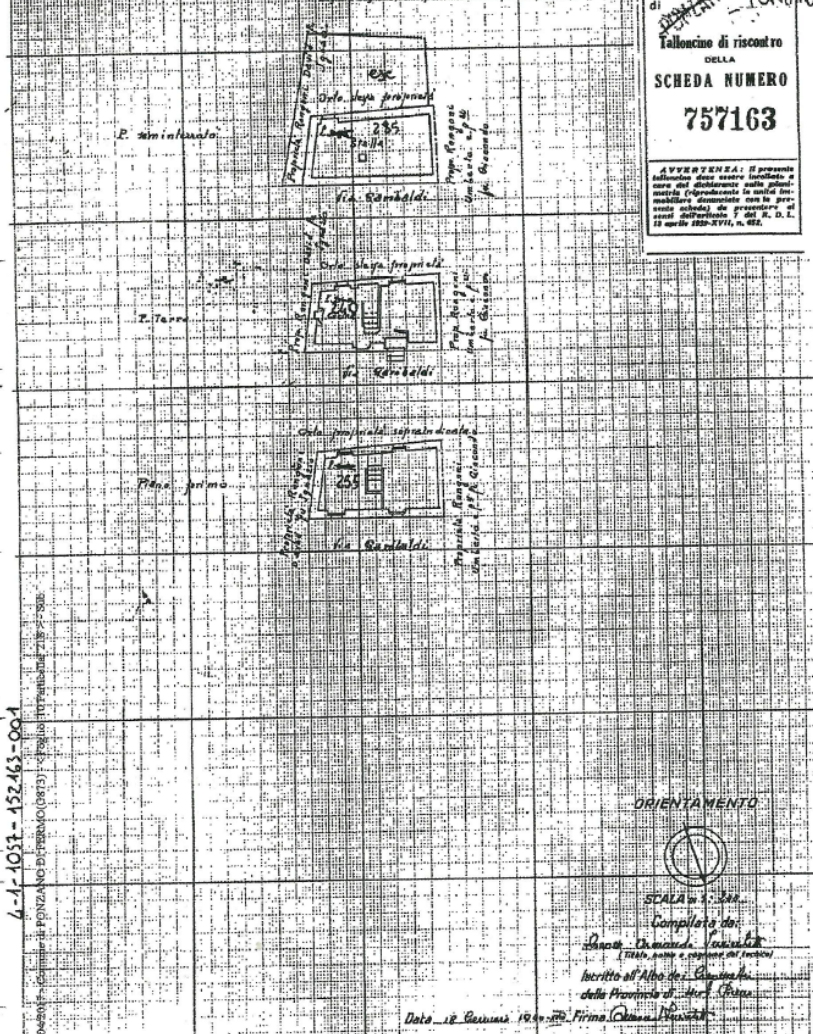


MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVI N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 1. Es. 1.1.1.1.1.1.
Comune di Castellana Grotte - Ditta: Es. 1.1.1.1.1.1.
Via Garibaldi



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVI n. 652)

COMUNE di CASTELLANA GROTTE

Taloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
757163

AVVERTENZA: Il presente
taloncino deve essere inserito a
tutti gli atti di accertamento
della proprietà immobiliare
denunciata con la presente
scheda, da presentarsi al
catastro, f. del R. D. L.
13 aprile 1939-XVI, n. 652.

4-1-1057-152463-001
Catasto di Castellana Grotte - Situazione al 12/04/2017 - n. AP0027185 - Richiedente IACOPINI MARIA ADELE
Foglio di acq. A3(297x419) - Fatti di scala: 1:1

4-1-1057
152463-001

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

IMMOBILE 1

**Appezamento di terreno in due corpi separati, con due fabbricati,
in comune di Ponzano di Fermo (FM), c.da Casali, della superficie
complessiva di Ha 1.96.90**

Stima valore Immobile 1

La stima viene eseguita, secondo il criterio del più probabile valore di mercato, con procedimento sintetico, mediante il raffronto con immobili simili o analoghi a prezzo noto.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli Standard internazionali di valutazione (IVS) e europei per cui il “*valore di mercato rappresenta l'ammontare stimato al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere compravenduto tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*”.

Il procedimento sintetico adottato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile, intrinseche ed estrinseche e del loro contributo nella formazione del valore.

Per i fabbricati si è operato pertanto attraverso le seguenti fasi:

- calcolo della superficie commerciale degli immobili (parametro di confronto mq di superficie lorda esterna);

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



- attribuzione all'immobile oggetto di stima del prezzo unitario in relazione alle caratteristiche descritte, tenendo conto del mercato immobiliare di immobili simili

Il valore di mercato dei fabbricati risulta pari al prezzo unitario (€/mq) riferito alla superficie commerciale espressa in mq.

Per i terreni il prezzo unitario, attribuito secondo l'andamento di mercato dei terreni agricoli, viene riferito alla superficie catastale, ugualmente espressa in mq.

Comparazione di mercato e prezzo unitario (€/mq) dei fabbricati e dei terreni

Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio (Servizio di pubblicità Immobiliare);

Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare;

OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Calcolo della superficie commerciale dei fabbricati su IMMOBILE 1

Fabbricato particella 359 (ex 181)

La superficie commerciale comprende la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile; si calcola sommando alla prima le seconde in base ai loro rapporti di mercato. La superficie commerciale si basa naturalmente sulla superficie reale delle superfici, non misurata direttamente, dedotta dalle planimetrie catastali. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano localmente da segmento a segmento di mercato in base alle contingenze di mercato. Nel caso di specie si ha:



Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Coefficiente	Sup. parametrata (mq)
ABITAZIONE PIANO TERRA	Esterna lorda (*)	82,3	1	82,3
ABITAZIONE PRIMO PIANO	Esterna lorda (*)	82,3	1,1	90,53
TETTOIA		24,5	0,1	2,45
Totale superficie commerciale				175,28

(*) per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitata da elementi verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Linee guida ABI)

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'abitazione, ai fini della valutazione, si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 700/mq. Si calcola quindi:

Valore fabbricato part. 359 = mq 175,28 x 700 €/mq = € 122.696

Fabbricato particella 358 (ex 175)

Per il fabbricato diruto si considera l'eventuale valore di trasformazione in relazione al suo volume v.p.p (vuoto per pieno).

Volume = mq 24,5 x m 5,6 = mc 137,20

Si calcola quindi:

Valore fabbricato part 358 = mc 137,20 x 30 €/mc = € 4.110

Sulla base delle caratteristiche del terreno diviso in due corpi (ampiezza, giacitura, natura, stato di coltivazione ecc), della quantità e

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



stato dei soprassuoli, tenendo conto di un prezzo/mq medio di € 1,7 si calcola:

Valore terreno due appezzamenti = mq 19.690 x 1,7 €/mc = **€ 33.473**

VALORE IMMOBILE 1 nella sua interezza

Valore di stima Fabbricato particella 359 (ex 181)	122.696
Valore di stima Fabbricato particella 358 (ex 175)	4.110
Valore terreno agricolo	33.473
Detrazioni	
Spese rilascio concessione in sanatoria fabbricato part 359 (ex 181) – vedi risposta quesito 5	1.800
Totale €	158.479

Quota di proprietà oggetto di esecuzione : ½

Valore quota di proprietà oggetto di esecuzione arrotondato **€**

79.240

(diconsi settantanovemiladuecentoquarantaeuro)

PROGETTO DIVISIONALE

La divisione in natura del bene pignorato, **secondo quote di un mezzo**, passa sostanzialmente attraverso la divisione orizzontale del fabbricato di cui alla particella 359 in due porzioni e all'attribuzione alle parti dividendi, di porzioni di terreno agricolo.

A carico del fabbricato part. 359, si rendono necessari i seguenti interventi per rendere autonome le due porzioni ottenute (vedi planimetrie):

- chiusura della scala interna posta all'ingresso del PT che permetterebbe l'accesso al P1 soltanto dall'esterno lato sud, escludendo l'accesso dal PT;

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



- realizzazione divisorio al PT come al P1;
- divisione dell'unico attuale impianto a gas per riscaldamento e cucina, con installazione di nuova caldaia e nuovo contatore per il P1;
- divisione dell'unico attuale impianto elettrico ed installazione nuovo contatore per il P1;
- divisione dell'unico attuale impianto idraulico ed installazione nuovo contatore per il P1;
- pratiche di frazionamento del fabbricato e del terreno in Comune e presso Il Catasto.

I costi da sostenere per l'ottenimento di due unità immobiliari autonome sono di seguito quantificati:

INTERVENTI	COSTO (€)
Frazionamento orizzontale del fabbricato (pratica in Comune e variazioni catastali): onorari tecnico e spese	1.600
Chiusura porta scale PT/P1 e realizzazione tramezzo PT	800
Impianto gas: realizzazione nuovo collegamento al P1 ed installazione nuova caldaia P1 e nuovo contatore	3.000
Impianto idraulico/termico: separazione in due porzioni dell'attuale impianto ed installazione contatore acqua per il P1	1.300
Impianto elettrico: separazione in due porzioni dell'attuale impianto ed installazione contatore energia elettrica per il P1	1.700
Frazionamento terreno particella 140 e variazioni catastali (onorari e spese)	1.500
Totale costi €	9.900

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



In parte detti costi potrebbero essere compensati dal maggior valore delle due unità autonome ottenute dalla divisione del fabbricato, per la minore ampiezza, perchè più appetibile e quindi più commerciabile.

Pertanto

FABBRICATO PARTICELLA 359 foglio 6 Ponzano di Fermo

1. **la prima porzione (359/A)** del fabbricato comprenderebbe tutto il PT, con accesso sul lato ovest, posto in corrispondenza della pensilina esterna (valore: mq 84,75 x €/mq 700 = € 59.325)
2. **la seconda porzione (359/B)** consisterebbe del P1, con accesso dall'ingresso sul lato sud (valore: mq 90,53 x €/mq 700 = € 63.371)
3. **la corte del fabbricato** (particella 359) è porzione comune alle due nuove unità (porzioni); (valore: mq 410 x 1,7 €/mq = € 697)
4. **sanatoria abuso edilizio** per regolarizzazione urbanistica del fabbricato e rilascio concessione in sanatoria; (€ 1.800)
5. **costi della divisione** del fabbricato in due unità (€ 9.900)

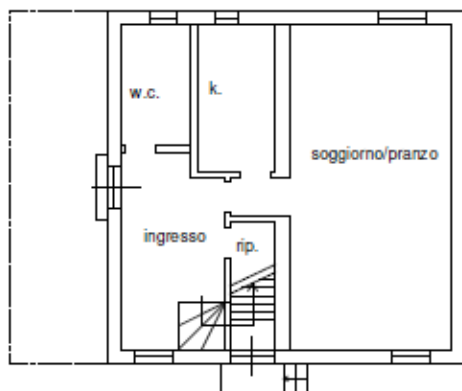
Ne deriva che il valore delle due porzioni in natura del fabbricato sarà:

$59.325 + \frac{1}{2} \times 697 - 900 - \frac{1}{2} \times 9.900 \text{ €} = \mathbf{53.823 \text{ €}}$ (**porzione 359/A** al PT comprensiva della corte comune)

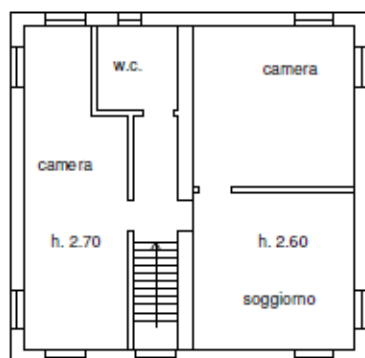
$63.371 + \frac{1}{2} \times 697 - 900 - \frac{1}{2} \times 9.900 \text{ €} = \mathbf{57.869 \text{ €}}$ (**porzione 359/B** al P1 comprensiva della corte comune)



Planimetria fabbricato part. 359 stato attuale (pre-divisionale)



Piano Terra h. 2.70



Piano Primo



Interventi edilizi di divisione (**in rosso**) e individuazione delle porzioni di fabbricato – Porzione 359/A piano terra e Porzione 359/B piano primo



359/A

Piano Terra h. 2.70



359/B

Piano Primo



TERRENO AGRICOLO

Il valore del terreno agricolo (VT), escorporata la corte comune, sarà:
 $\text{mq } (19.690 - 410) \times 1,7\text{€/mq} = \mathbf{32.776 \text{ € (relativi a 19.280 mq)}}$

FABBRICATO PARTICELLA 358 foglio 6 Ponzano di Fermo

Trattasi di fabbricato diruto, al catasto unità collabente,

Valore stimato = 4.110 € al netto della corte di mq 180

valore corte (mq 180 x 1,7 €/mq) = € 306

Valore stimato comprensivo della corte = € (4.110 + 306) = **4.416 €**

VALORE IMMOBILE 1 dopo la divisione

$53.823 + 57.869 + 32.776 + 4.110 = \mathbf{(158.479 - 9.900) = 148.579 \text{ €}}$

QUOTA 1/2 = 74.290 € arr.

PROPOSTA DIVISIONALE IN NATURA N° 1 – (senza conguagli in denaro)

Si propongono i seguenti **2 LOTTI** (porzioni di fabbricato e terreno)

LOTTO 1/A

Fg	Particella /Porzione	Superficie (mq)	Valore (€)	Tipo immobile
6	359 A		53.823	Piano terra fabbricato e corte comune
6	94	310	527	Terreno agricolo
6	77	4.460	7.582	Terreno agricolo
6	169	1.340	2.278	Terreno agricolo
6	221	800	1.360	Terreno agricolo
6	358	180	4.416	Unità collabente con corte
6	140 porz	2.532	4.304	Porzione particella terreno agricolo da frazionare
	TOTALE		74.290	Valore lotto 1/A in natura

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



LOTTO 1/B

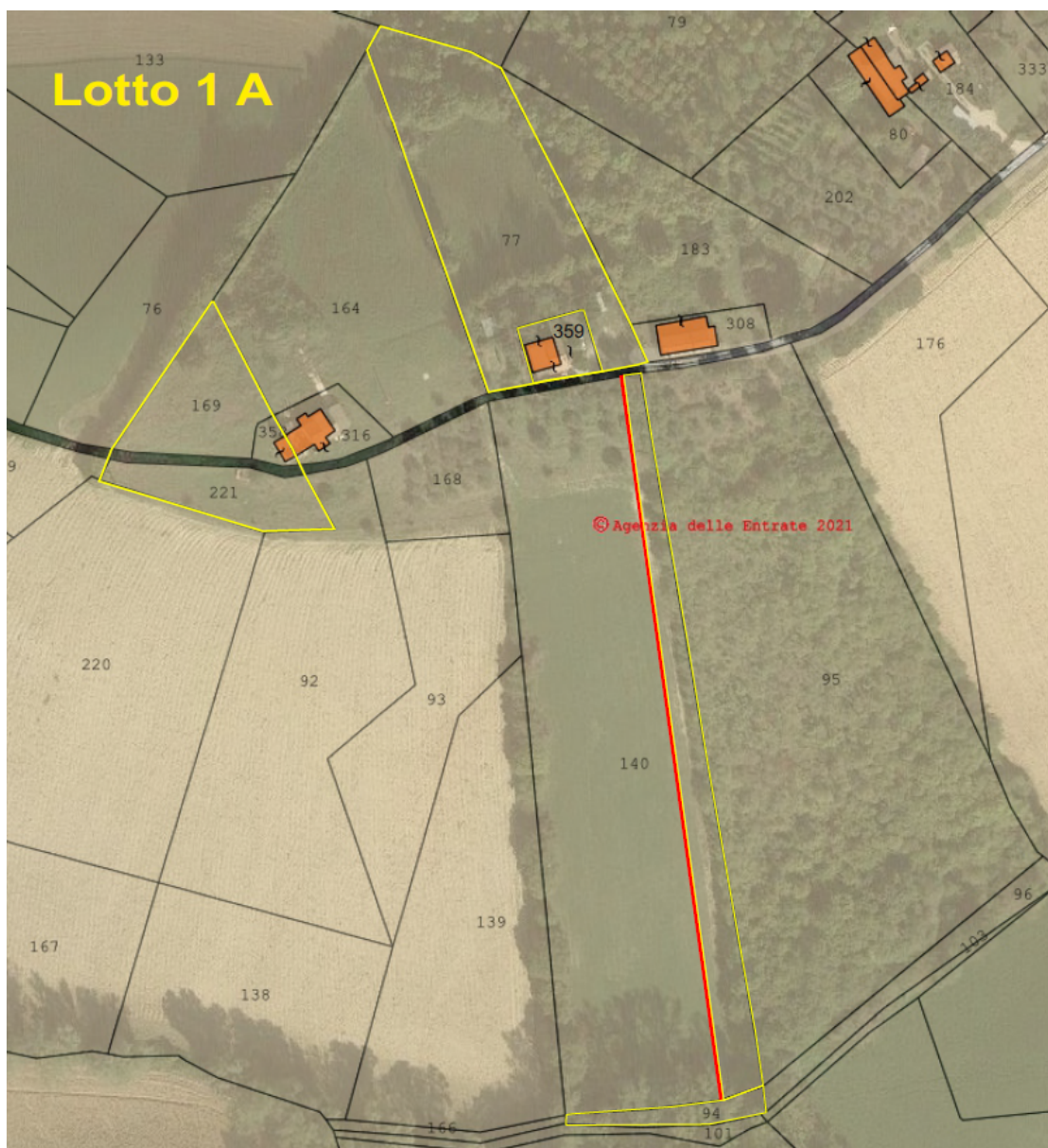
Fg	Particella /Porzione	Superficie (mq)	Valore (€)	Tipo immobile
6	359 B		57.869	Piano primo fabbricato e corte comune
6	140 porz	9.658	16.421	Porzione particella terreno agricolo da frazionare
	TOTALE	9.658	74.290	Valore lotto 1/B in natura

Resta inteso che la particella 140 dovrà essere frazionata, preferibilmente nel senso longitudinale nord-sud come indicato nella planimetria sotto riportata.

Si precisa che il frazionamento della particella con relativa individuazione delle porzioni sul campo, verrà eseguito previa disposizione del sig. Giudice.

Si riportano graficamente i due lotti.





Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



PROPOSTA DIVISIONALE IN NATURA N° 2 – (con conguagli in denaro)

Si propongono i seguenti **2 LOTTI** (porzioni di fabbricato e terreno)

LOTTO 1/A

Fg	Particella /Porzione	Superfici e (mq)	Valore (€)	Tipo immobile
6	359 A		53.823	Piano terra fabbricato e corte comune
6	77	4.460	7.582	Terreno agricolo
6	169	1.340	2.278	Terreno agricolo
6	221	800	1.360	Terreno agricolo
6	358	180	4.416	Unità collabente con corte
	TOTALE	6.780	69.459	Valore lotto 1/A in natura

			74.290	Quota di diritto
			+ 4.830	Conguaglio in denaro arr.to

LOTTO 1/B

Fg	Particella /Porzione	Superficie (mq)	Valore (€)	Tipo immobile
6	359 B		57.869	Piano primo fabbricato e corte comune
6	140	12.190	20.723	Terreno agricolo
6	94	310	527	Terreno agricolo
	TOTALE	12.500	79.119	Valore lotto 1/B in natura
			74.290	Quota di diritto
			- 4.830	Conguaglio in denaro arr.to

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515





Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515





Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



IMMOBILE 2

**Appezamento di terreno senza fabbricati, in comune di Ponzano
di Fermo (FM), c.da Casali, della superficie complessiva di Ha
2.85.10**

Stima valore Immobile 2

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche dei terreni, si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di 2,2 € /mq. Considerando la superficie catastale di mq 28.510, si ha:

Valore IMMOBILE 2

Valore terreno agricolo	62.722
Detrazioni	0
Prezzo a base d'asta proposto €	62.700

Quota di proprietà dell' Esecutato : 1/1

Valore quota di proprietà oggetto di esecuzione arr. **€ 31.350**

(diconsi trentunomila/trecentocinquantaeuro)

Il terreno, di colle, si presenta abbastanza uniforme dal punto di vista agronomico, e della pendenza, pertanto la separazione in natura del bene può avvenire attraverso il **frazionamento in due porzioni equivalenti della superficie, secondo la linea nord-sud.**

Chiaramente si renderanno necessarie operazioni topografiche in campo, disposte dal sig. Giudice, per l'individuazione della dividente e operazioni catastali allo scopo di favorire il trasferimento di una delle

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



due porzioni. Per detti interventi, si stima un costo di circa € 1.600, quale onorario del professionista incaricato e spese.

Sulla separazione in natura del bene immobile pignorato

Il terreno, di colle, si presenta abbastanza uniforme dal punto di vista agronomico, e della pendenza, pertanto la separazione in natura del bene può avvenire attraverso il **frazionamento in due porzioni equivalenti della superficie, secondo la linea nord-sud.**

PROPOSTA DIVISIONALE IN NATURA – (senza conguagli in denaro)

Si propongono i seguenti **2 LOTTI** (porzioni di terreno)

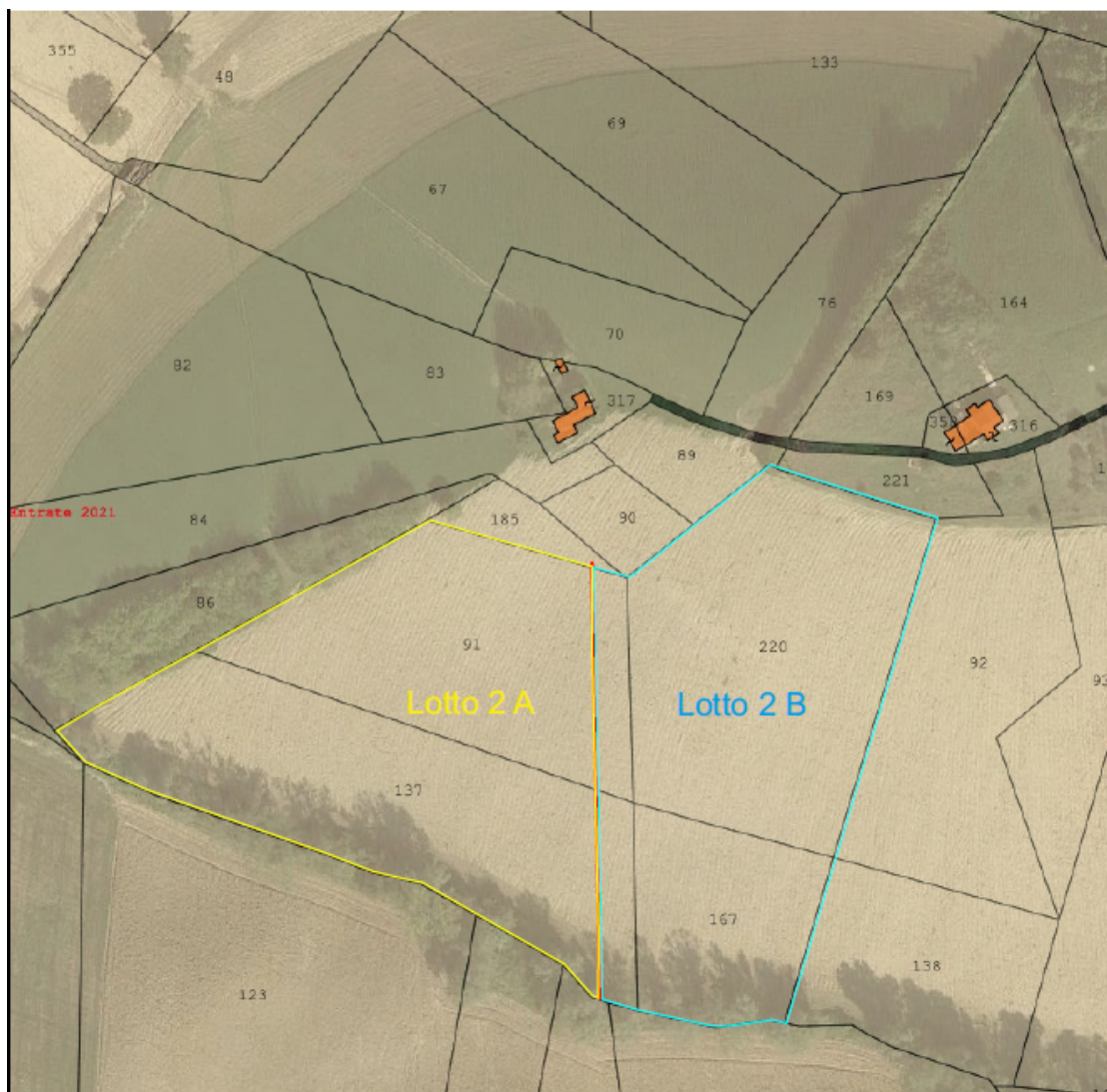
LOTTO 2/A

Fg	Particella/Portione	Superficie (mq)	Valore (€)	Tipo immobile
6	91 porz	-	-	Terreno agricolo
6	137 porz	-	-	Terreno agricolo
6				
	TOTALE	14.255	31.350	Valore lotto 2/A in natura

LOTTO 2/B

Fg	Particella/Portione	Superficie (mq)	Valore (€)	Tipo immobile
6	220 + 91 porz	-	-	Terreno agricolo
6	167 + 137 porz	--		Terreno agricolo
	TOTALE	14.255	31.350	Valore lotto 2/B in natura





Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



IMMOBILE N 3

**Casa di civile abitazione in comune di Ponzano di Fermo (FM), via
Garibaldi n° 6**

Stima valore Immobile 3

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato : IMMOBILE 3

La superficie commerciale comprende la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile; si calcola sommando alla prima le seconde in base ai loro rapporti di mercato. La superficie commerciale si basa naturalmente sulla superficie reale delle superfici, non misurata direttamente, dedotta dalle planimetrie catastali. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano localmente da segmento a segmento di mercato in base alle contingenze di mercato. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Coefficiente	Sup. parametrata (mq)
PIANO SEMINTERRATO h= 2,85 m	Esterna lorda (*)	30	0,6	18
PIANO TERRA h= 2,4 m	Esterna lorda (*)	30	0,7	21
PRIMO PIANO h= 2,55 m	Esterna lorda (*)	30	0,9	27
Corte esclusiva		35	0,15	5,25
Totale superficie commerciale				71,25

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'abitazione, ai fini della valutazione, si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 350/mq.

Valore fabbricato = mq 71,25 x 350 €/mq = € 24.937

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



VALORE IMMOBILE 3

Valore di stima fabbricato	24.937
Detrazioni	0
Rifacimento planimetrie catastali	1.000
Prezzo a base d'asta proposto €	24.000

Quota di proprietà dell' Esecutato : 1/2

Valore quota di proprietà oggetto di esecuzione arr.to **€ 12.000**

(diconsi dodicimila euro)

Sulla separazione in natura dei beni immobili

Date le caratteristiche dell'immobile, quali l'elevata età, lo scadente stato conservativo, i rigidi caratteri costruttivi, la non convenienza in termini economici a interventi radicali, **si ritiene non possibile individuare due porzioni in natura**, di equal valore o di valore diverso, del fabbricato.

La vendita dovrà pertanto essere fatta per l'intero immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, precisando se l'eventuale vendita dovrà essere fatta in uno o più lotti;

Vale quanto riferito in precedenza relativamente all' **IMMOBILE 3**.

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



RISPOSTA AL QUESITO N° 5

Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne consentono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni.

L'accesso presso l'UTC di Ponzano di Fermo consente al sottoscritto di riferire quanto segue:

IMMOBILE 1

Insistono sul terreno agricolo due fabbricati, regolarmente accatastati e rappresentati nelle mappe catastali, descritti con le particelle **359** (ex 181) e **358** (ex 175) del foglio 6 di Ponzano di Fermo. La documentazione reperita presso l'UTC di Ponzano in merito al fabbricato part 359 consiste in:

- Licenza per l'esecuzione di lavori edili (sopraelevazione fabbricato rurale) n° 132 del 01.10.1976 rilasciata al sig. Iacopini Attilio; dalla scheda di censimento comunale dei fabbricati in zona agricola (n° 67 tipo C) risulta l'epoca di costruzione del fabbricato pre-esistente, successiva al 1945. Il fabbricato attuale risulta in parte difforme a quanto riportato nel progetto relativo alla autorizzata sopraelevazione, approvato dalla Commissione edilizia 1l 31.8.1976, a firma del geom. Giovanni Iacopini.
- Domanda di sanatoria per abusi edilizi (legge 47/85) del 17.4.1986 protocollo n° 1034 da parte di Iacopini Vincenzino. **Non è stata mai rilasciata concessione edilizia in sanatoria, né è stata mai presentata la documentazione richiesta dal Comune il 6.3.1992 prot. 827.** Non esistono presso l'UTC documenti/elementi riguardanti la quantificazione dei costi per la sanatoria. Si considera necessaria, in via approssimativa per il

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



rilascio della concessione in sanatoria, in relazione allo stato attuale dei luoghi ed del progetto autorizzato, la somma di **circa € 1.800.**

Per quanto riguarda il fabbricato 358 si riferisce:

Non risulta mai presentata nessuna pratica edilizia; secondo la scheda di censimento degli edifici rurali redatto secondo la IL.R n° 13/90, è identificato con la scheda n° 66 -tipo B.

Attualmente il fabbricato è completamente diruto. Al catasto è censito come unità collabente.

Si conclude che l'immobile,diviso in due lotti, potrà essere commercializzato previo pagamento della somma, approssimativamente quantificata in € 1.800, e conseguente rilascio della concessione in sanatoria.

IMMOBILE 2

Non insistono sul terreno, secondo il PRG a destinazione agricola, fabbricati. **L'immobile potrà essere commercializzato previo frazionamento in due lotti come riportato in progetto divisionale.**

IMMOBILE 3

Per quanto riguarda il fabbricato di civile abitazione in via Garibaldi l'indagine presso l'UTC ha permesso l'acquisizione della seguente documentazione:

- Licenza per l'esecuzione di lavori edili (ampliamento casa civile abitazione : bagno) n° 141 del 17.12.1976 rilasciata ai sigg. Iacopini Attilio e Rongoni Luigi. Detto intervento è stato realizzato



su progetto del geom. Giovanni Iacopini approvato dalla Commissione edilizia il 23.11.1976.

- Concessione per eseguire attività edilizia (ristrutturazione casa di civile abitazione) n° 294 del 16 gennaio 1980 rilasciata al sig. Iacopini Attilio su progetto a firma del geom. Franco Bargoni. Al sopralluogo non risultano realizzate le opere in progetto.

Si conclude che l'immobile potrà essere commercializzato nella sua interezza, come da progetto divisionale.

Destinazione urbanistica terreni IMMOBILE 1 e IMMOBILE 2

I terreni di cui agli immobili 1 e 2, stante il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ponzano di Fermo, ricadono in zona agricola "E" sottoposte all'art 18 NTA del PRG vigente.

STATO DI POSSESSO IMMOBILI

IMMOBILE 1

Attualmente l'immobile, compresi i due fabbricati sono posseduti dalla sig.ra Marziali Giuliana, vedova sig. Iacopini Vincenzino e dal figlio Iacopini Yurj.

IMMOBILE 2

Il terreno è posseduto dal proprietario Iacopini Francesco che ne cura la coltivazione.

IMMOBILE 3

Alla data del sopralluogo l'immobile 3 risulta non abitato, né utilizzato per altri scopi. Detiene la chiave del portone la proprietaria Iacopini Maria Adele.

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico affidato

Fermo li 19.07.2021

Il CTU

Dott. Agr. Marco Scotucci

XX

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



Il sottoscritto ha provveduto in data 20.07.2021, entro il termine
previisto, alla trasmissione, **via posta elettronica certificata**, della
presente Bozza di relazione alle Parti in causa, nelle persone dei Legali
:

AVV. Eraldo MINGARELLI - Parte Attrice (PURPLE SPV SRL)

AVV. Paolo FLAIANI - Parte Convenuta (IACOPINI Francesco)

Alla data odierna non sono pervenute allo scrivente CTU osservazioni
in merito al presente elaborato, pertanto il sottoscritto procederà al
deposito dell' elaborato presso la Cancelleria del Tribunale di Fermo
secondo le vigenti modalità telematiche

Tanto dovevasi

Fermo li 15.08.2021

Il CTU

Dott. Agr. Marco Scotucci

