

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. n. 25/2016 Es. Imm.

Creditore:



Debitore:



ALLEGATO 10

ALLA RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

PERIZIA CONFORME ALLA
DIRETTIVA G.U. n. 47 del 25.2.2008

Esperto Estimatore

arch. Giovanna Paci

via Roma n.4

63900 Fermo



TRIBUNALE DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. n. 25/2016 Es. Imm.

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Esperto Estimatore

arch. Giovanna Paci
via Roma, n. 4
63900 Fermo



R.G. n. 25/2016 Es. Imm.

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

dell'Esperto Estimatore PACI GIOVANNA (c.f. PCAGNN73R63D542H), con studio in FERMO, via ROMA n.4.

Il G.E. Dott. Rocchi Lucia con provvedimento del 18/10/2022 nominava quale esperto estimatore la sottoscritta formulando i quesiti di seguito elencati:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto

1) in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire la documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

2) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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



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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4) Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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



- h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere ben distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile in piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;
- m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- r) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'art. 567, II co.p.c. in modalità telematica PCT.



RISPOSTA AI QUESITI

Esaminati gli atti della procedura, la sottoscritta:

- eseguiva gli accessi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate competente e presso gli uffici Comunali al fine di accertare, verificare e richiedere tutta la documentazione necessaria non rinvenuta e/o mancante;
- accedeva agli atti depositati all'ufficio urbanistica del Comune di Fermo per richiedere la documentazione attinente al bene e il relativo certificato di destinazione urbanistica;
- provvedeva al sopralluogo ed all'accesso al bene eseguito alla presenza del custode ed in assenza del debitore.

RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

La sottoscritta, relaziona in merito all'accertamento preliminare e segnala al GE Dott. Lucia Rocchi quanto segue:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario speciale n. AP 19938 anno 2016, presente in atti;
- In riferimento all'immobile pignorato, la certificazione non risale fino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento; all'uopo è stato aggiornato con visura allegata alla presente perizia
- I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono presenti nella certificazione notarile, come pure i dati catastali storici; Non è riportata la cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio; Quest'ultima viene effettuata contestualmente alla presentazione della CTU.

RISPOSTA AI QUESITI

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un terreno non edificato sito nel comune di Fermo, lungo la via Castiglionesa.

- Trattasi di intera proprietà di terreno a seminativo arborato nel comune di Fermo distinto catastalmente al Catasto Terreni con i seguenti dati: Foglio 46, Particella 765, seminativo arborato, Classe 3, Mq 5070, Reddito dominicale Euro 20,95 agrario Euro 28,80.

Il bene confina a nord con la particella n.879, ad est con la particella n.146, a sud con la particella n.764, ad ovest con le partt. nn.640 e 739, a sud-est con la particella n.767 e a sud-ovest con la particella n.778.



Tenuto conto delle caratteristiche del bene e della sua attuale consistenza, lo scrivente non ritiene opportuna alcuna suddivisione del bene pignorato in più lotti e procede quindi, ad una valutazione complessiva dello stesso.

(Allegato 01: Estratto di mappa e sovrapposizione con ortofoto)

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

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato a Fermo lungo la S.P.16 (altrimenti detta via Castiglionesse), in una zona esterna all'incasato storico del Comune, nei pressi del campo di atletica e del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

Il bene è un terreno in pendenza a seminativo arborato, che al momento del sopralluogo si presentava incolto.

Essendo intercluso fra altre proprietà, è di difficile accesso e non vi sono strade carrabili per raggiungerlo.

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (vd. Alleg. n. 02) con domanda inoltrata dalla sottoscritta in data 24/03/2023 R.U. 8783/12152 risultava che la Società intestataria, alla data del quesito, risultava aver registrato a Fermo n.4 contratti di locazione non finanziaria di terreno agricolo. A successiva richiesta di approfondimento, l'Agenzia delle Entrate in data 24/07/2023 risponde che -previa verifica dei contratti registrati presso il Centro Documentale di Roma- la part. 765 del Foglio 46 del Comune di Fermo non risulta tra quelle oggetto dei suddetti atti.

Il soggetto esecutato risulta titolare del bene oggetto di pignoramento in qualità di società a responsabilità limitata come visibile dalla visura societaria allegata; l'immobile in questione risulta adibito ad attività d'impresa, per cui, visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare inerente ai medesimi sarà soggetta ad IVA.

(Allegato 02)

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

Il bene pignorato è un terreno e non consta di edifici.

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



vd. punto 3) precedente

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

Si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fermo, nel quale si attesta che il terreno in oggetto da vigente PRG approvato con Delibera C.P. n.52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti ha destinazione urbanistica "Area progetto n.12/A", come da art. 87 delle vigenti N.T.A. allegate al PRG.

L'area ricade inoltre all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

- art. 34 – *Aree a rischio archeologico*
- DCR 116/21-01-2004 *Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico* dei bacini di rilievo regionale (PAI)

Oltre al certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 03*) si allega a titolo esplicativo anche stralcio del PRG e delle NTA.

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

Il bene è censito al catasto dei terreni del Comune di Fermo con i seguenti dati:

- Foglio 46, Particella 765, seminativo arborato, Classe 3, Mq 5070, Reddito dominicale Euro 20,95 agrario Euro 28,80.

I dati sono corrispondenti ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (*Allegato 04*).

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

All'atto della notifica del pignoramento, 13/01/2016, l'esecutato [REDACTED] risultava piena proprietaria per 1/1 in forza all'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], Repertorio n.28511, nota presentata con Modello Unico n.2443.1/2008 Reparto PI di Fermo in atti dal 04/04/2008. Strumento (atto pubblico) del 31/03/2008 – compravendita. Registrato e trascritto a Fermo il 04/04/2008.

Si segnala che nel suddetto atto viene riportato quanto segue: "...la parte venditrice potrà utilizzare il terreno compravenduto fino a che non avranno inizio i lavori di edificazione...", ed ancora "Per patto contrattuale, accessorio alla presente vendita, il signor [REDACTED], a carico di un appezzamento di terreno a Fermo, della superficie complessiva di mq 1380 (milletrecentottanta), di sua residua proprietà, descritto al catasto terreni di detto Comune al foglio 46 con le particelle 171 e 766, costituisce servitù di non edificare a vantaggio dell'immobile con questo atto acquistato dalla [REDACTED] descritto con la particella 765 del foglio 46 del Comune di Fermo; di conseguenza il fondo dominante resta avvantaggiato della facoltà di sfruttamento della



cubatura realizzabile sul fondo servente in base agli strumenti urbanistici.” Di seguito “...le parti convengono che l’urbanizzazione dell’intero comparto, la progettazione, le convenzioni necessarie, le assicurazioni, le fideiussioni, la cessione di area al Comune ed ogni altra spesa conseguente, restino interamente a carico della società acquirente.”
(Allegato 05)

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

Al ventennio gli immobili oggetto della procedura indicati in premessa erano intestati a [REDACTED], c.f. [REDACTED], nato a [REDACTED] (FM) il [REDACTED].

Frazionamento del 12/03/2008. Pratica n.AP0071283 in atti dal 12/03/2008 (n.71283.1/2008). Nella variazione sono stati soppressi gli immobili Foglio 46 part.140 e variati i seguenti immobili: Foglio 46 part.764 - Foglio 46 part.766

Nel ventennio in esame l’immobile ha formato oggetto delle seguenti FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI:

--- PIGNORAMENTO immobiliare n.85 notificato il 13/01/2016 a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED], elettivamente domiciliato presso la sede legale [REDACTED], difeso da [REDACTED] c.f. [REDACTED]; parte debitrice [REDACTED] P.Iva [REDACTED] con sede a [REDACTED] in via [REDACTED]

Elenco formalità:

- Trascrizione in data 04/04/2008 Registro Generale n.3832 Registro particolare n.2443
 - Iscrizione in data 22/04/2008 Registro Generale n.4424 Registro particolare n.916
 - Trascrizione in data 17/02/2016 Registro Generale n.890 Registro particolare n.570
- Certificato Ipotecario Speciale prot. n.AP 18807 del 13/03/2016

(Allegato 06)

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



RAPPORTO ESTIMATIVO

Al fine della determinazione del “più probabile valore di mercato” si procede solitamente alla comparazione di recenti compravendite di beni simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all’ottenimento di dati utili al fine dell’applicazione del metodo denominato “Market Comparison Approach” (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha, però, prodotto un numero di dati utili all’applicazione del metodo stesso, poiché non vi è recentemente stata alcuna compravendita di aree simili. Si può anzi affermare che l’attività edilizia in zona è stata pressoché nulla. Pertanto tale metodo non si ritiene adottabile.

Altro metodo è quello di determinare, in base all’attuale mercato immobiliare della zona, il “più probabile valore di mercato” applicando in via analitica il “più probabile valore di trasformazione” dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione. Il Procedimento di Trasformazione consiste nell’identificare il massimo e miglior utilizzo possibile del bene sotto i vincoli di fattibilità legale ed economica (Highest and Best Use). A tal fine si fa riferimento alle vigenti norme di pianificazione territoriale, ai regolamenti comunali e ai permessi di costruzione. Tale condizione tuttavia, sebbene necessaria, non è sufficiente, in quanto occorre anche soddisfare la fattibilità economica, cioè l’effettivo utilizzo economico del bene. Il miglior utilizzo non è necessariamente quello che genera il più elevato valore del bene, ma quello che consente di ottenere il maggior margine (inteso come differenza tra i costi e i ricavi).

Pertanto neanche questo metodo si ritiene utile alla redigenda stima, poiché -considerando un orizzonte temporale riferito agli ultimi anni- nessuna area progetto risulta attuata nel Comune di Fermo.

Si è dunque avanzata richiesta formale all’Agenzia del Territorio circa il valore al mq attribuito ai fini Imu al terreno oggetto di stima. Essendo tale richiesta rimasta inevasa, si è proceduto ad un adeguamento delle valutazioni originariamente ascritte, come di seguito rappresentato.

Nella redazione del PRG e nella relativa applicazione dei valori economici alle Aree progetto il Comune aveva stabilito un prezzo medio di **93,00 €/mq**.

È necessario tenere in considerazione che, risalendo il PRG al 2006 (approvazione in data 25/05/2006), tale valore era stato fissato più di 10 anni fa, in un periodo ancora di grande spinta edilizia e dunque va aggiornato. Successivamente, infatti, la crisi immobiliare verificatasi a partire dal 2008 ha influenzato negativamente gli scambi, le contrattazioni ed il mercato delle offerte, portando ad una stagnazione del mercato che tuttora perdura. Ciò vale in particolar modo per le Aree progetto di espansione che raggruppano molteplici proprietari delle diverse aree o comparti e prima della realizzazione delle volumetrie consentite necessitano della realizzazione di opere di urbanizzazione. Da ciò deriva che deve necessariamente essere trovato un accordo tra i privati aderenti all’Area progetto, i quali verosimilmente non hanno tutti il medesimo interesse e disponibilità a realizzarle. È questa la difficoltà maggiore che negli ultimi anni, anche a causa delle predette condizioni del mercato immobiliare, ha bloccato lo sviluppo di Aree progetto nel Comune di Fermo, come pure in altri Comuni.

A riprova di quanto affermato nel 2016 il Comune di Fermo con Delibera di Giunta ha disposto la riduzione dei valori delle Aree Progetto fabbricabili (Atto di Giunta n.73 del 23/02/2016 in allegato – *Allegato 07*), considerando le variazioni derivanti dalla comparazione tra il valore di trasformazione del bene nel 2007 e nel 2015, ovvero sottraendo i costi necessari per realizzarlo al valore max al mq dell’Agenzia, rapportandolo alla volumetria realizzabile nell’area progetto e alla relativa superficie fondiaria. In sintesi, per l’area in esame (APR 12), emerge una flessione del 20%, che corrisponde ad un **valore di 64,00 €/mq**.



Pertanto la valutazione può essere effettuata come segue:

$$\text{mq } 5070 * \text{€ } 64 = \text{€ } 324480$$

Per affinare la stima si è ritenuto corretto operare una valutazione anche rispetto ai valori ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI per la tipologia prevalente e la medesima zona, confrontando quelli del secondo semestre 2015 (periodo in cui fu fissato il valore medio di € 64,00/mq innanzi considerato a base della presente stima) e quelli odierni (primo semestre 2023):

Zona: Porzione di territorio ad est del centro storico					
tipologia	stato conservativo	valore mercato €			
		II semestre 2015		I semestre 2023	
		min	max	min	max
Abitaz. civili	normale	1150	1600	1050	1450

Rispetto ai valori del 2015 si evidenzia un'ulteriore riduzione del 8%, che si ritiene ragionevole applicare al fine di avvicinarsi al più probabile ed attuale valore attribuibile. Correggendo quindi il valore di € 64,00 si ottengono € 58,88/mq

$$\text{mq } 5070 * \text{€ } 58,88 = \text{€ } 298.521,60$$

Valore arrotondato € 298.500,00

La stima è da considerarsi corretta.

RIEPILOGO VALORI

SUPERFICIE :	5070	mq
VALORE UNITARIO:	58,88	euro/mq
VALORE COMPLESSIVO:	298.521,60	euro
VALORE ARROTONDATO:	298.500,00	euro

- 10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Per la natura dell'immobile non si ritiene opportuna la divisione in più lotti.

- 11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verificarsi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che*



resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il bene risulta libero da persone e cose.

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

Alla data di stesura della presente, il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

In allegato (*Allegato 08*).

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

In allegato (*Allegato 09*).

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

In allegato (*Allegato 10*).

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

In allegato (*Allegati 11 e 12*).

Luogo e data
FERMO 28/09/2023



L'esperto stimatore
arch. Giovanna Paci

(firma digitale)

ALLEGATI:

1. Estratto di mappa e sovrapposizione con ortofoto
2. Visura societaria
Risposte Agenzia delle Entrate del 05/05/2023 e 24/07/2023
3. Documentazione urbanistica:
 - Certificato di destinazione urbanistica
 - Stralcio PRG Comune di Fermo
 - Stralcio NTA
4. Documentazione catastale:
 - Planimetria catastale
 - Visura attuale
 - Certificato storico
5. Atto di provenienza: compravendita
6. Ispezioni telematiche
Certificati ipotecari
7. Allegati al rapporto estimativo
8. Repertorio fotografico
9. Descrizione del lotto
10. Perizia conforme alla direttiva G.U. n. 47 del 25.2.2008
11. Check list
12. Foglio riassuntivo dei beni periziati in formato .rtf

