

Dr. Marco Cardinali
Via M. Tornabuoni 19 - Fermo
tel. 0734.224483 mob. 335.7509016

udienza del 04/07/23



TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 78/20:
promossa da
UBI BANCA S.P.A.
e con **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.** mandataria di **SIRIO NPL**
S.R.L. cessionaria del credito **di UBI BANCA S.P.A**
contro
XXXXXXXXXXXXXX.

Oggetto: stima di beni immobili

PREMESSA

Nell'udienza del 10/02/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa M. Palmisano incaricava lo scrivente CTU Dr. Marco Cardinali di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

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 GE 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 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, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/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, 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 precedente 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, verificati 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, verificati, 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 con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale;
- 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

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 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 di 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 (in formato .pdf) 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'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 11.1.2022, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "busta telematica" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile

Premesso che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, si evidenzia quanto a seguito.

Il bene risulta correttamente identificato nella certificazione notarile

Si è constatato inoltre che la certificazione sostitutiva risale sino a specifici atti di acquisto così descritti:

Il bene fu acquistato in data 08/11/2005 con rogito del notaio A. Rossi rep. n. 201951 Reg. Part. Poiché l'atto di pignoramento risale al 07/05/1911, la trascrizione deve considerarsi infraventennale.

La continuità delle trascrizioni viene comunque garantita dalla certificazione sostitutiva notarile che descrive detta continuità a risalendo all'anno 1963, compravendita a rogito del notaio Guerrieri Paleotti rep 7487/3444 del 05/01/1963.

Fa eccezione la Particella n. 443 (strada), pervenuta con titoli ultraventennali, il 15/06/2005 con permuta dal Comune di Fermo a rogito notaio F. Ciuccarelli rep. 22706/5716.

2. Verifica presenza estratto catastale.

Poiché nella documentazione contenuta nel fascicolo non vi era idonea documentazione catastale, lo scrivente CTU provvedeva a richiedere al catasto documentazione aggiornata. I documenti prodotti sono:

- Visura catastale attuale e storica;
- Planimetria catastale aggiornata.

3. Stato civile dell'esecutato

L'esecutato è una persona giuridica individuato con codice fiscale XXXXXXXXXX

1° QUESITO (a) – Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

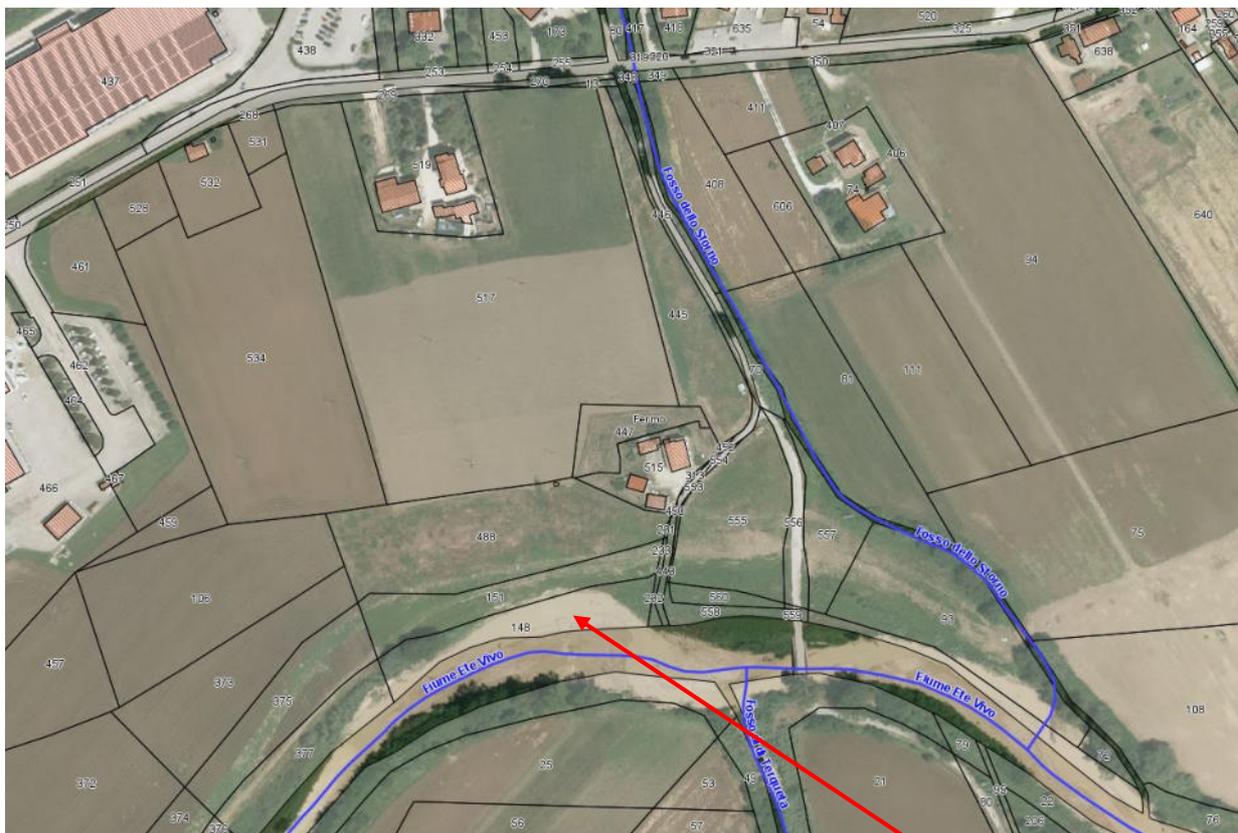
Le proprietà oggetto di pignoramento riguardano immobili nel comune di Fermo.

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono stati ben individuati in un fondo rustico composto da 17 particelle catastali, che possono essere così descritte:

Terreno agricolo in comune di Fermo in Contrada Storno, censito al Foglio di mappa n. 84, Particelle nn 72, 93, 552, 554, 555, 557, 558, 560, 562; Foglio di mappa n. 103, Particelle nn. 148, 151, 231, 232, 233, 443, 445, 488. Si tratta di un appezzamento di terreno irriguo della superficie complessiva di ettari 2,9680 con una buona giacitura pianeggiante, in Contrada Storno a Sud del centro abitato di Fermo ed a confine del Fiume Ete Vivo.

Intestati dell'immobile:

- XXXXXXXXXX proprietaria per 1/1.



Comune di Fermo Fogli nn 84-103 - catastale su ortofoto; si osservi la particella 148 invasa dal fiume Ete Vivo

L'esposizione prevalente è nulla in quanto pianeggiante, la distanza dal mare è di km 7. Le pendenze sono nulle il terreno risulta irriguo. Come colture al momento del sopralluogo il terreno era incolto.

Più precisamente, il fondo presenta una superficie complessiva di 2,9680 ettari, così suddivisa:

Ha 2,0220 investiti a seminativo irriguo;

Ha 0,9460 a tare in quanto occupate dalla estensione dell'alveo fluviale e dalla scarpata boscata;

Sebbene attualmente non coltivati i terreni si trovano in buono stato.

La società proprietaria dunque al momento non esercita alcuna coltura in campo.



Comune di Fermo, Foglio 84 part. 555; sullo sfondo la scarpata fluviale dell'Ete Vivo

Confini dell'unità immobiliare:

Il fondo confina a Nord, Foglio 103, con le Particelle n 515-517 intestate a XXXXXXXXXX; la particella 447 Intestata a XXXXXXXXXX; la particella n. 13 intestata a XXXXXXXXXX; la particella n. 534 intestata a XXXXXXXXXX

- A Ovest confina, Foglio 103, con le Particelle nn 106, 373, 375 e 377 intestate a XXXXXXXXXX;
- A Sud confina con il fiume Ete Vivo.
- A Est confina con la Strada Comunale dello Storno e Fosso dello Storno.

Salvi altri



Comune di Fermo, Foglio 103 Partt 151 e 488; terreno incolto

2° QUESITO – sommaria descrizione del bene b)

Allo stato attuale gli immobili sono esattamente identificati ed individuati come da elenco di cui al punto precedente. Essi derivano da uno specifico atti di acquisto del 2005, come correttamente riportato in certificazione notarile depositata.

3° QUESITO *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;*

Non esistono costruzioni nel fondo rustico oggetto di esecuzione.

4° QUESITO – d) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Non esistono costruzioni nel fondo rustico oggetto di esecuzione.

5° QUESITO – e) destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica, richiesto in data 10/05/2023, è stato correttamente consegnato allo scrivente CTU dall'Amministrazione Comunale. Si conferma la destinazione "E" agricola, con le specifiche e i dettagli sotto evidenziati in Tabella 1.

Tabella 1

<p>• P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti:</p> <p><i>Art. 56 - Aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera (porz.).</i></p> <p><i>Art. 49 - Verde di rispetto (VR) (porz.).</i></p> <p><i>Art. 136 - Indirizzi di tutela e salvaguardia della risorsa idrica (porz.).</i></p> <p><i>Art. 51 - Viabilità e fasce di rispetto stradali (porz.).</i></p> <p>L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:</p> <p><i>Art. 28 - Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (porz.).</i></p> <p><i>Art. 34 - Aree a rischio archeologico (porz.).</i></p> <p><i>Art. 36 ter - Aree a rischio esondazione (porz.).</i></p> <p><i>Microzonazione sismica di secondo livello - Attestato di conformità Regione Marche del 30/01/2020 (porz.).</i></p> <p><i>D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) art. 11 L.R. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-2016,(porz.) norme di salvaguardia dal 08/09/2016 al 08/09/2019; codice ambito: E-23-0012 (R1); E-23-0014 (R2); E-23-0014 (R3).</i></p> <p>Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e Modi d'intervento:</p> <p><i>Intervento edilizio diretto.</i></p> <p><i>Nota: Con delibera di C.C. n. 97 del 21/12/2016 è stato adottato un adeguamento normativo dell'art. 56 N.T.A. del vigente P.R.G. "Aree agricole, ai sensi dell'art. 15, 5° comma, L. R. n. 34/1992 e s.m.i." che interessa parte dell'area in questione. Approvato con delibera di C.C. n. 41 del 25/05/2017.</i></p>

6° QUESITO – f) "ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento..."

L'identificazione catastale del bene è stata correttamente evidenziata al precedente punto 1. Tutti i dati risultanti dall'atto di pignoramento risultano corretti e conformi con i dati castali accertati.

7° QUESITO g) "...ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi..."

Come emerge dalle visure storiche, al momento della notifica del pignoramento la ditta eseguita era effettivamente proprietaria del bene, nella misura di 1/1.

8° QUESITO 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..."

Acquisizione di aggiornato elenco iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile

- Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili:

r. part.	Data	A favore di	Iscritta per euro	Natura
2412/9929	10/11/05	XXXXXXXXXX	<u>135.000</u>	Ipoteca volontaria

- Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili:

n. reg.	Data	A favore di	Natura	A carico di
3161/4414	24/07/2020	XXXXXXXXXX	Verbale di pignoramento	XXXXXXXXXX

9° QUESITO – i) Valutazione complessiva dei beni

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile il perito ha inteso utilizzare un procedimento di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (il metro quadrato di superficie per i terreni), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per beni simili compravenduti recentemente e, fatte le opportune considerazioni, relative a dimensioni, ubicazione, caratteristiche tecnico-costruttive, livello di rifinitura e stato di conservazione generale, si è proceduto alla stima del valore venale dell'immobile.

Stima dei valori degli immobili in libera contrattazione di mercato

Non è stato semplice reperire notizie e dati affidabili. L'unico dato certo reperito risulta un atto di acquisto in zona limitrofa, identico per caratteristiche, che è stato stipulato nel 2013 ad un prezzo medio per ettaro di € 56.000. Ad ogni modo, anche consultando valori medi del territorio, si è constatato che i prezzi dei terreni agricoli siano rimasti sostanzialmente invariati negli ultimi 10 anni.

Dalle analisi di mercato sono emersi i seguenti valori unitari ed il conseguente valore commerciale attuale complessivo degli immobili.

Stima Terreni

Per quanto riguarda le colture, con riferimento a quanto già descritto al quesito n. 1, nella determinazione del più probabile valore di mercato del terreno il perito ha inteso utilizzare come parametro di misura l'ettaro di superficie, specificando il valore del fondo in relazione alle colture esistenti.

A) Seminativo irriguo

Per il terreno coltivato a seminativi irrigui lo scrivente CTU ha reputato congruo un valore medio di Euro 45.000,00 per ettaro di superficie. Nel caso in questione il valore del terreno coltivato a seminativi risulta pari a:

$$2,0220_{HA} \times 43.000_{EURO/HA} = \text{euro } \mathbf{90.900,00}.$$

C) Boschi e tare

Per il terreno a tare (scarpata fluviale) e incolti lo scrivente CTU ha reputato congruo un valore medio di Euro 1.800,00 per ettaro di superficie, tenendo conto della scarsa produttività delle aree boscate e delle tare (fiume). Nel caso specifico dunque il valore del terreno agricolo nudo risulta pari a:

$$0,9460_{HA} \times 1.800_{EURO/HA} = \text{euro } \mathbf{1.702,80}.$$

Quindi il valore del terreno ammonta a:

$$\text{euro } 90.900,00 + \text{euro } 1.702,80 = \text{euro } 92.602,80$$

a cifra tonda euro **92.600,00** (diconsi euro novantaduemilaseicento/00).

Stima del valore dell'immobile a base d'asta

Per quanto attiene invece il deprezzamento per vendita all'asta, pur presente e significativo, si ritiene congruo non applicarlo in quanto la relativamente recente (2015) modifica dell'articolo 571 del Codice di procedura civile ("L'offerta non è efficace... se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza...") già ammette una **riduzione del prezzo base d'asta fino al**

25% dell'importo fissato dal giudice; motivo per cui si ritiene che una eventuale considerazione del deprezzamento per vendita all'asta determinerebbe una (errata) duplicazione di quanto già previsto dall'art. 571 c.p.c. Pertanto il più probabile valore di mercato può rappresentare esso stesso il ricercato valore a base d'asta.

10° QUESITO 1) formazione lotti per gruppi omogenei

In considerazione del fondo già di piccola estensione, si ritiene doverosa la formazione di un unico lotto in quanto la separazione in più lotti distinti comporterebbe una diminuzione di valore degli stessi.

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO N. 1

Composto da:

Terreno agricolo in comune di Fermo in Contrada Storno, censito al Foglio di mappa n. 84, Particelle nn 72, 93, 552, 554, 555, 557, 558, 560, 562; Foglio di mappa n. 103, Particelle nn. 148, 151, 231, 232, 233, 443, 445, 488. Si tratta di un appezzamento di terreno irriguo della superficie complessiva di ettari 2,9680 con una buona giacitura pianeggiante, in Contrada Storno a Sud del centro abitato di Fermo ed a confine del Fiume Ete Vivo.

Intestati dell'immobile:

- XXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/1.

Secondo lo strumento urbanistico vigente il fondo si trova in:

Art. 56 - Zona "E" agricola (porzione)

Art 49 - Verde di rispetto (porzione)

Art 136 - Zona di rispetto e salvaguardia della risorsa idrica (porzione)

Art 51 - Viabilità e fasce di rispetto stradali (porzione)

Confini dell'unità immobiliare:

Il fondo confina a Nord, Foglio 103, con le Particelle n 515-517 intestate a XXXXXXXXXXXX; la particella 447 Intestata a XXXXXXXXXXXX; la particella n. 13 intestata a XXXXXXXXXXXX; la particella n. 534 intestata a XXXXXXXXXXXX

- A Ovest confina, Foglio 103, con le Particelle nn 106, 373, 375 e 377 intestate a XXXXXXXXXXXX;
- A Sud confina con il fiume Ete Vivo.
- A Est confina con la Strada Comunale dello Storno e Fosso dello Storno.

Salvi altri

Fondo intestato a:

- XXXXXXXXXX, proprietario per 1/1.

PREZZO BASE: 92.600,00 (diconsi euro novantaduemilaseicento/00).

11° QUESITO lettere m) n) o) p) q) r) dell'incarico

- m) Stato di possesso del bene
Il fondo risulta attualmente direttamente in possesso alla ditta esecutata, sul quale svolge attività agricola (coltivazione seminativi irrigui).
- n) procedure espropriative
Non esistono sugli immobili procedimenti espropriativi in corso.
- o) planimetrie degli immobili
La documentazione fotografica è già presente all'interno della perizia, mentre le planimetrie vengono incluse tra gli allegati
- p) Succinta descrizione del lotto

MANIFESTO D'ASTA

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 78/20:

promossa da

UBI BANCA S.P.A.

e con PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. mandataria di SIRIO NPL

S.R.L. cessionaria del credito di UBI BANCA S.P.A

contro

XXXXXXXXXXXXXX

LOTTO N. 1

Composto da:

Terreno agricolo in comune di Fermo in Contrada Storno, censito al Foglio di mappa n. 84, Particelle nn 72, 93, 552, 554, 555, 557, 558, 560, 562; Foglio di mappa n. 103, Particelle nn. 148, 151, 231, 232, 233, 443, 445, 488. Si tratta di un appezzamento di terreno irriguo della superficie complessiva di ettari 2,9680 con una buona giacitura pianeggiante, in Contrada Storno a Sud del centro abitato di Fermo ed a confine del Fiume Ete Vivo.

Intestati dell'immobile:

- XXXXXXXXXX proprietaria per 1/1.

PREZZO BASE: EURO 92.600,00 (diconsi euro novantaduemilaseicento/00).

- q) protezione dati personali
Verrà allegata anche una versione della perizia priva di dati personali
- r) Check list controllo documentazione di cui all'art 567 c.p.c.
Si allega altresì una check list di avvenuto controllo della documentazione depositata agli atti.

Tanto dovevasi in evasione all'incarico ricevuto

Fermo li 14.06.2023

Allegati:

- 1) visure catastali storiche;
- 2) planimetrie catastali degli immobili;
- 3) documentazione della Conservatoria dei registri immobiliari del 12/06/2023;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica;
- 5) Succinta descrizione del lotto (manifesto d'asta)
- 6) Checklist art 567 cpc

Il C.T.U.
Dr. Marco Cardinali

