

ALLEGATO n.10

PERIZIA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.8/2020

Procedura promossa da:

YNTRUM ITALY S.P.A. (MANDATARIA DI ORGANA SPV S.R.L.)

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Perito Stimatore: geom. DEVIS GALLUCCI

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 8/2020

CREDITORE PROCEDENTE:

YNTRUM ITALY SPA (MANDATARIA DI ORGANA SPV SRL)

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 28/04/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 05/05/2023 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.

1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile risale fino ad atti derivativi anteriori a venti anni per tutti i sub. oggetto della presente procedura.

2. 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

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali alla data della certificazione e i dati storici ultraventennali.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il CTU ha provveduto ad acquisirlo presso l'ufficio anagrafe del comune di Petritoli. Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX risulta coniugato a Petritoli il 03.05.1986 con XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto notaio Enrico Marchetti del 18.03.2005 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.. (allegato n.06)

4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare appositamente elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso al bene

Il primo accesso al bene è avvenuto in data **18.05.2023** alla presenza dell'esecutato e del rappresentante del custode nominato (Marche Servizi Giudiziari) avv. Francesca Zengarini, ed unitamente ai quali si è proceduto ai rilievi dei beni. In data 14.10.2023 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per completare i rilievi e la documentazione fotografica, alla presenza dell'esecutato.

QUESITO 1

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

Oggetto della presente vendita sono tre beni immobiliari siti nel Comune di Petritoli così censiti:

Nuovo catasto edilizio urbano:

N.1-Foglio n.1 p.IIa n.85 sub.2, cda Maltignano n.9, P.T-1, cat.D/10, rendita catastale €3.502,00

N.2-Foglio n.1 p.IIa n.85 sub.3, cda Maltignano n.9, P.T, cat. C/2, classe 4, consistenza mq.116, sup. catastale mq.135, rendita catastale €149,77;

N.3-Foglio n.1 p.IIa n.85 sub.4, cda Maltignano n.9, P.T., cat. C/2, classe 4, consistenza mq.64, sup. catastale mq. 66, rendita catastale €82,63;

- che in considerazione della loro conformazione e disposizione si ritiene opportuno costituire un lotto unico.

LOTTO UNICO. Unità immobiliari destinate ad agriturismo con accessori, site nel comune di Petritoli in cda Maltignano n.9 e censite al NCEU di detto comune,

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	sup. catastale	Rendita catastale
1	85	2	T-1	D/10				€ 3.502,00
1	85	3	T	C/2	4	116 mq	135 mq	€ 149,77
1	85	4	T	C/2	4	64 mq	66 mq	€ 82,63

Localizzazione

I beni sono ubicati nel comune di Petritoli nella porzione agricola a nord del centro urbano a confine con il Comune di Monte Giberto.



Individuazione dei Confini

1. Le tre unità immobiliari confinano sui quattro lati con terreni per attività agricola.

QUESITO 2

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

Sommatoria descrizione dei beni

LOTTO UNICO Costituito da tre unità immobiliari.

1) Unità immobiliare con destinazione agrituristica, sita nel Comune di Petritoli in cda Maltignano n.9 posta al piano terra e primo e censita al NCEU di detto comune al foglio n.1, part. n.85, sub.2. L'unità è un edificio cielo terra libero sui quattro lati con struttura portante in muratura e solai interpiano e di copertura in latero-cemento armato. La pareti esterne sono con muratura a vista e il manto di copertura in coppi. Il piano terra è costituito da una grande sala ristorante con angolo bar, con due bagni con antibagno, un locale cucina con bagno e un locale dispensa. Perimetralmente sui lati sud ed est è presente una tettoia a sbalzo con struttura in ferro. Al piano primo, accessibile tramite una scala esterna coperta, sono presenti un ampio ingresso e n.5 camere con bagno privato. In tutti e due i piani le pavimentazioni e i rivestimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni in legno con vetro camera, le porte interne in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento ha come corpi scaldanti dei termoconvettori che sono presenti in ogni stanza, alimentati da

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 8/2020

una caldaia posta esternamente sul lato nord dell'edificio. L'unità ha l'impianto elettrico, di riscaldamento e dell'acqua autonomi.

L'unità è stata ristrutturata nel 2006 con ottime finiture, all'attualità risulta inutilizzata.

2) Unità immobiliare con destinazione deposito, sita nel Comune di Petritoli in cda Maltignano n.9 posta al piano terra e censita al NCEU di detto comune al foglio n.1, part. n.85, sub.3. L'unità è costituita da due corpi di fabbrica staccati di remota costruzione, prive di impianti. Al momento del sopralluogo non è stato possibile rilevare i due manufatti per la presenza di una folta vegetazione. Le dimensioni sono state fornite dall'ing. Concettoni che aveva rilevato il manufatto e compilato la variazione catastale.

3) Unità immobiliare con destinazione deposito, sita nel Comune di Petritoli in cda Maltignano n.9 posta al piano terra e censita al NCEU di detto comune al foglio n.1 part.n.85, sub.4. L'unità è realizzata con pali in cemento, copertura in legno con onduline metalliche, priva di impianti.

All'interno del sub.01 corte (bene comune non censibile ai 3 subalterni oggetto della presente procedura è presente un pozzo non funzionante da quanto riferito dall'esecutato)

Nota: la via Maltignano, di collegamento alla via Strada Provinciale 66, è una strada bianca in modesto stato manutentivo e di difficile percorribilità per la presenza di numerosi avvallamenti.

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008). Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e l'esecutato è un soggetto privato

QUESITO 3

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

La costruzione dell'edificio originario, da quanto riferito dall'esecutato XXXXXXXXXXXXX, è iniziata in data anteriore al 02.09.1967.

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare 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, verificaci 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, verificaci, 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;**

L'acquisizione delle autorizzazioni edilizie è avvenuta mediante accesso all'ufficio tecnico del Comune di Petritoli in data 14.09.2023. (allegato n.04)

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
------	----------------------	-------------

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 8/2020

04.01	DIA prot.n.3267 del 25.06.2004 (Richiedenti: XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX)	Ristrutturazione edilizia di edificio per attività agrituristica. Comune di Petritoli cda Maltignano fog.n.1 part.n.85.
04.02	DIA prot.n.1786 del 04.04.2006 (Richiedenti: XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX)	Ristrutturazione edilizia di edificio per attività agrituristica. Comune di Petritoli cda Maltignano fog.n.1 part.n.85.
04.03	Certificato di Abitabilità del 02.10.2006. (Richiedente: XXXXXXXXXXXXX)	Immobile sito nel Comune di Petritoli in cda Maltignano n.9 foglio n.1 particella n.85.

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile descritto al **lotto unico**, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (DIA prot.n.1786 del 04.04.2006) riguardante il sub.2 e il sub.3. Mentre per il sub.4 non è stata reperita nessuna documentazione. Da tale verifica è emerso che le unità immobiliari distinte con il sub.02 e sub.03 risultano conformi. In merito al sub.04, la cui epoca di realizzazione risulta essere sconosciuta, non è possibile esprimere un giudizio sulla regolarità urbanistica.

QUESITO 5

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

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni tra i beni oggetto di esecuzione

QUESITO 6

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

Nel pignoramento notificato il 16.01.2020 repertorio n.26 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 05.02.2020 al n.573 del Registro Particolare e al n.818 del Registro Generale, i beni oggetto di vendita erano così descritti:

Porzioni di fabbricato urbano site nel Comune di Petritoli, contrada Maltignano e precisamente:
-unità immobiliare ad uso agriturismo, censita al NCEU di detto Comune al foglio n.1, particella n.85, sub.2, contrada Maltignano, piani T-1, categoria D/10;

-unità immobiliare ad uso magazzino, censita al NCEU di detto Comune al foglio n.1, particella n.85, sub.3, contrada Maltignano, piano T, categoria C/2, classe 4, mq.116;

-unità immobiliare ad uso magazzino, censita al NCEU di detto Comune al foglio n.1, particella n.85, sub.4, contrada Maltignano, piano T, categoria C/2, classe 4, mq.64;

Intestate a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite variazioni catastali.

La planimetria del **sub.02** presenta una difformità interna per la realizzazione di un divisorio nella camera a destra rispetto all'ingresso con ricavo di un ripostiglio. La modifica non influisce sul calcolo della rendita catastale.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 8/2020

La planimetria del **sub.03** non è stato possibile effettuare una verifica per la presenza di una folta vegetazione, comunque l'ing. Concettoni il quale ha sottoscritto la variazione catastale del 03.10.2006, ha confermato che l'accessorio non è stato interessato dai lavori di ristrutturazione.

La planimetria del **sub.04** presente allo stato dei luoghi l'aggiunta di strutture posticce ed instabili che non incidono sulla rendita catastale.

Riassumendo si può dichiarare che le tre planimetrie in atti possono essere considerate conformi.

QUESITO 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

In data 24.10.2023 il CTU ha provveduto ad effettuare un ispezione ipotecaria nominativa per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX allegato n.07 ed è emerso che:

All'atto del pignoramento:

– notificato il 16.01.2020 repertorio n.26 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 05.02.2020 al n.573 del Registro Particolare e al n.818 del Registro Generale, tutti i beni oggetto di vendita erano intestati per l'intera piena proprietà al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza dei seguenti atti:

-1/2 della proprietà con accettazione espressa di eredità del defunto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il 09.03.2019, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo ai nn.5730/7904 del 17.10.2019;

-1/2 della proprietà con accettazione espressa di eredità della defunta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduta il 07.03.2018, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo ai nn.5729/7903 del 17.10.2019;

QUESITO 8

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

In data 24.10.2023 il CTU ha provveduto ad effettuare un ispezione ipotecaria nominativa per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX allegato n.07 ed è emerso che:

LOTTO UNICO. Unità immobiliari destinate ad agriturismo con accessori, site nel comune di Petritoli in cda Maltignano n.9 e censite al NCEU di detto comune,

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	sup. catastale	Rendita catastale
1	85	2	T-1	D/10				€ 3.502,00
1	85	3	T	C/2	4	116 mq	135 mq	€ 149,77
1	85	4	T	C/2	4	64 mq	66 mq	€ 82,63

Nel ventennio antecedente il pignoramento notificato il 16.01.2020 sono state registrate le seguenti formalità:

11.01.1978 – COMPRAVENDITA a rogito del notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 17.01.1978 ai nn.283/321 di formalità

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 8/2020

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
per la quota di 1/2 di piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
per la quota di 1/2 di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili: NCT Comune di Petritoli fog.1 part.n.86,
12.09.2006-TIPO MAPPALE protocollo n.AP0114129.1 e n.AP0114129.2

soppressione: NCT Comune di Petritoli fog.1 part.n.217 (ex particella n.86)

costituzione: NCEU Comune di Petritoli fog.1 part.n.85

15.09.2006-COSTITUZIONE CATASTALE prot.n.AP0116213 Comune di Petritoli fog.n.1 part.n.85 sub.00

03.10.2006-VARIAZIONE CATASTALE prot.n.AP0123861 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

soppressione: NCEU Comune di Petritoli fog.1 part.n.85

costituite: NCEU Comune di Petritoli fog.1 part.n.85 sub.02,03,04

11.10.2019- ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' notaio Alessandro Alessandrini Callisti rep.n.6195/4501 e trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Fermo il 17.10.2019 ai nn.5729/7903 per eredità di XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduta il 07.03.2018

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 di piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà

Immobili siti a Petritoli in cda Maltignano e censiti al NCEU foglio n.1 particella n.85
-sub.02, piano T-1, categoria D/10;
-sub.03, piano T, categoria C/2;
-sub.04, piano T, categoria C/2.

11.10.2019- ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' notaio Alessandro Alessandrini Callisti rep.n.6195/4501 e trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Fermo il 17.10.2019 ai nn.5730/7904 per eredità di XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il 09.03.2019

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 3/4 di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 3/4 di piena proprietà

Immobili siti a Petritoli in cda Maltignano e censiti al NCEU foglio n.1 particella n.85
-sub.02, piano T-1, categoria D/10;
-sub.03, piano T, categoria C/2;
-sub.04, piano T, categoria C/2.

16.01.2020 - PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo repertorio n.26 trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo il 05.02.2020 al n.573 del Registro Particolare e n.818 del Registro Generale

a favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA piva 04334690163 con sede in Piazza Vittorio Veneto n.8 Bergamo (BG) per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobili siti a Petritoli in cda Maltignano e censiti al NCEU foglio n.1 particella n.85
-sub.02, piano T-1, categoria D/10;
-sub.03, piano T, categoria C/2;
-sub.04, piano T, categoria C/2.

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

QUESITO 9

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;

LOTTO UNICO

PROCESSO VALUTATIVO

La procedura del processo valutativo è costituita da una serie di attività, quali: il rilievo dello stato di fatto dei beni oggetto di perizia; l'accesso agli atti documentali presso i pubblici uffici al fine della verifica urbanistica edilizia etc; l'elaborazione dei dati (quali: verifica del costruito, verifica delle superfici e consistenze, verifiche contratti e servitù); attività di verifica dei comparabili di zona ed indagini di mercato sui valori medi immobiliari etc; redazione del rapporto di valutazione.

METODOLOGIA DI STIMA

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei beni immobili oggetto di questa valutazione, ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio.

Ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi **“pezzo unico e singolare”**.

La valutazione del probabile **valore medio di mercato** (Vm) sarà desunta con **Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)** (metodo diretto) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare agenzia delle entrate etc).

Al fine della ricerca dei comparabili per poter procedere alla stima con procedimento comparativo per confronto diretto (Vconf) in data 25.10.2023 è stata effettuata una ricerca, tramite ispezione ipotecaria, di compravendite di edifici destinati ad agriturismo D/10 nel comune di Petritoli negli ultimi 3 anni. La ricerca ha dato esito negativo, in quanto non sono state effettuate compravendite nel periodo selezionato.

Di conseguenza si è dovuto procedere alla ricerca del probabile valore di mercato del bene tramite una comparazione con i valori economici desunti da annunci di vendita nei principali siti internet e i valori medi di mercato reperiti presso operatori della zona, anche se, stante la situazione contingente del mercato edilizio, non di facile reperibilità.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 8/2020

Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il **mq.** (metroquadro) di **Superficie Esterna Lorda** (SEL) o **Superficie interna lorda** (SIL) o **Superficie interna netta** (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .
(Le specifiche descrittive delle varie tipologie di superficie sono riportate nella legenda superfici (SEL SIL SIN).

La consistenza immobiliare di stima sarà una superficie ragguagliata chiamata **“commerciale “** secondo determinati moltiplicatori chiamati **coefficienti di omogenizzazione** .

Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona. Nella ricerca del valore medio di mercato di un bene i coefficienti di differenziazione, non sono da considerarsi un obbligo ma una opportunità ai fini della migliore valutazione del bene.

(1) tabella COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

1.1 Coefficiente di vetustà		Coeff.
Meno 5 anni	1,1	1
da 5 a 10 anni	1,05	
da 10 a 20 anni	1	
da 20 a 40 anni	0,9	
Più di 40 anni	0,8	

1.2 Finiture		Coeff.
Storiche	1,1	
Signorili	1,05	
Civili	1	
Economiche	0,9	
		1,00

1.3 Coefficiente di conservazione		Coeff.
<p><i>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.</i></p> <p>1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</p>		1,00

1.4 Servizi igienici	
doppi	1
Singolo	0,95

1.5 Riscaldamento-acqua calda	
Impianto centralizzato	1
Impianto autonomo	1,05

1.6 Finestrature	
Doppi vetri	1
Vetro singolo	0,95
Termo acustiche	1,03

LEGENDA SUPERFICI SEL-SIL-SIN

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

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

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

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

Unità immobiliare, con destinazione agrituristica, sita a Petritoli in cda Maltignano n.9 posta al piano terra e primo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	85	2	T-1	D/10				€ 3.502,00
1	85	3	T	C/2	4	116 mq	135 mq	€ 149,77
1	85	4	T	C/2	4	64 mq	66 mq	€ 82,63

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PETRITOLI f.1 part.85

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Agriturismo piano terra (sub.02)	148		121	1	148	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1000/1000 al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Agriturismo piano primo (sub.02)	148		121	1	148	
Portico e tettoia piano terra (sub.02)	91			0,3	30	
Accessori piano terra (sub.03)	135			0,2	27	
Totale superficie commerciale					353 mq	

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 8/2020

Nota: il sub.04 non viene conteggiato nella stima in quanto non c'è certezza sull'epoca di realizzazione e conseguentemente sulla sua regolarità urbanistica.

(3) Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito

vetustà	finiture	conservazione	s. igienici	riscaldamento/ACS	finestrature	Media Totale
1	1	1	1	1,05	1	1,000

(4) TABELLE QUOTAZIONI ANNUNCI DI MERCATO

Valore unitario dei beni reperito dagli annunci di vendita sui principali siti internet.

Comune di Petritoli via Maltignano n.9 R1- Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	Ottimo minimo/massimo	
1-Ville e Villini	550/800	950/1200	L

(5) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita

Le quotazioni immobiliari degli agriturismi/abativo variano a seconda delle zone, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene, possono variare da un minimo di 1000,00 €/mq ad un massimo di 1300,00 €/mq per il nuovo.

	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
		Ottimo minimo /massimo €	
1-Agriturismo/residenziale		1000/1300	L

Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Petritoli in via Maltignano

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) valore medio annunci di mercato stato normale	(3) tab (5) valore medio di di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differen ziazion e	(6) valore di stima presunto (1)x(4)x(5)
foglio 1 part. 85 sub.2-3						
Agriturismo/commerciale	mq 353	€ 1.075,00	€ 1.150,00	€ 1.112,50	1,000	€ 392.712,50
Totale valore di mercato						€ 392.712,50

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

392.712,50 euro

(diconsi euro trecentonovantaduemilasettecentododici/50)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 8/2020

Sulla base degli elementi tecnici , delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare adibita ad agriturismo al piano terra e primo sita nel comune di Petritoli in cda Maltignano; descritto al NCEU al foglio n.1 particella n.85 sub.2-3-4; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (diecipercento), può essere quantificato in **392.712,50-10%=€ 353.441,25**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

353.500,00 €

(diconsi euro trecentocinquantatremilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 8/2020

QUESITO 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;

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 unità immobiliari, con destinazione agrituristica, site a Petritoli in cda Maltignano n.9 posta al piano terra e primo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	85	2	T-1	D/10				€ 3.502,00
1	85	3	T	C/2	4	116 mq	135 mq	€ 149,77
1	85	4	T	C/2	4	64 mq	66 mq	€ 82,63

Individuazione dei Confini

Le tre unità immobiliari oggetto di esecuzione confinano sui quattro lati con terreni per attività agricola.

Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Petritoli in via Maltignano

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) valore medio annunci di mercato stato normale	(3) tab (5) valore medio di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto (1)x(4)x(5)
foglio 1 part. 85 sub.2-3						
Agriturismo/commerciale	mq 353	€ 1.075,00	€ 1.150,00	€ 1.112,50	1,000	€ 392.712,50
Totale valore di mercato						€ 392.712,50

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

392.712,50 euro

(diconsi euro trecentonovantaduemilasettecentododici/50)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare adibita ad agriturismo al piano terra e primo sita nel comune di Petritoli in cda Maltignano; descritto al NCEU al foglio n.1 particella n.85 sub.2-3-4; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 8/2020

del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **392.712,50-10%=€ 353.441,25**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

353.500,00 €

(diconsi euro trecentocinquantatremilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 11

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

Quadro riassuntivo dello stato di possesso e locativo

Lotto UNICO Diritti di piena proprietà per 1000/1000 unità immobiliari, con destinazione agrituristica, site a Petritoli in cda Maltignano n.9. piano terra e primo censite al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	85	2	T-1	D/10				€ 3.502,00
1	85	3	T	C/2	4	116 mq	135 mq	€ 149,77
1	85	4	T	C/2	4	64 mq	66 mq	€ 82,63

descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dal proprietario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, allo stato del sopralluogo le unità immobiliari risultano non utilizzate.
Contratti di affitto		La particella n.85 del foglio n.1 nel Comune di Petritoli (unitamente alle particelle n.1-80-153-216-248-249 del foglio n.1 nel Comune di Petritoli) risulta locata alla sig.ra XXXXXXXXXXXX la quale è titolare di un contratto di affitto di anni 15 (quindici) il quale ha avuto inizio il 10.05.2014 fino al 10.11.2028 registrato a Fermo il 12/06/2014 al n.835 ufficio TQL serie 3T codice identificativo TQL14T00083500AA. Le

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 8/2020

		particelle misurano una superficie complessiva di mq.85.580 circa Il canone di locazione annuale è pari ad € 800,00 (ottocento/00 euro) da corrispondersi in un'unica rata posticipata il 10 novembre di ogni anno. Nel contratto i locatari sono: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nota: nel contratto all'art.1 c'è scritto "....terreno agricolo, senza fabbricati, senza scorte vive e morte,.....". Le tre unità immobiliari oggetto della presente procedura insistenti sulla particella n.85 alla data del 10.05.2014 erano già state accatastate. allegato n.8
Gestione delle parti comuni		Le unità immobiliari (Lotto UNICO comune di Petritoli foglio n.1 part.n.85 sub.2-3-4) oggetto della presente esecuzione immobiliare non fanno parte di un fabbricato costituito in condominio, di conseguenza non c'è gestione delle parti comuni e non ci sono spese comuni da dividere. Nota: Non si hanno dati sui costi della manutenzione della strada di accesso.

In risposta al quesito

" 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"

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 24.10.2023 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

In risposta al quesito

" Verifichi la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore"

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura non risultano espressamente citate nel contratto di locazione anche se ricadono nella particella n.85 del foglio n.1 del Comune di Petritoli.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 8/2020

QUESITO 12

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 13

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

Allegato n.02 - Allegato n.03

QUESITO 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

Allegato n.9

QUESITO 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;

Allegato n.10

QUESITO 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)*.

Allegato n.01

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 8/2020

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Planimetria dello stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Estratto di matrimonio-stato di famiglia
7	Documentazione conservatoria dei RRll
8	Contratto di affitto
9	Descrizione lotti schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
10	Perizia di stima in formato privacy

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

Fermo, li 08/11/2023

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci