

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. 13/2021 R.G.

Contro

G. E.: Dott.ssa Lucia Rocchi

Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche
Esperto stimatore: arch. Pierfrancesco Dionisi

1. PREMESSA

In data 2 novembre 2022 il G.E. dott.ssa Lucia Rocchi nominava lo scrivente arch. Pierfrancesco Dionisi esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 13/2021 R.G.N.R. promossa da [REDACTED], rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED], contro [REDACTED] nata a [REDACTED], residente ad [REDACTED], in proprio e in qualità di erede di [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED], residente a [REDACTED] in proprio e in qualità di erede di [REDACTED].

2. QUESITO

All'esperto nominato veniva posto il seguente quesito:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda 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, 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 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, Il 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, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT.*

3 CONTROLLI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., *esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto 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*, lo scrivente precisa che:

- 1) per i beni pignorati il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegato 1). La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Si rileva la continuità delle trascrizioni;
- 2) i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva cui non risultano allegati i certificati catastali attuali e storici che lo scrivente ha provveduto a produrre (allegato 2);
- 3) non risulta depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si allegano pertanto il certificato di stato civile e l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio di ciascun esecutato (allegato 3), da cui risulta che [REDACTED] è coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED]; [REDACTED], già coniugata con [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED]

■, è separata consensualmente dal ■ con provvedimento del Tribunale di ■. Il creditore procedente, come risulta dai documenti presenti nel fascicolo, ha comunicato il pignoramento a entrambi i comproprietari.

4 RISPOSTE AI QUESITI

4.1 Risposta al quesito a)

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e 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.

I beni immobili oggetto di perizia consistono in terreni e un fabbricato rurale siti nel comune di Sant'Elpidio a Mare, in via Cerretino (allegato 4)



4.1.1 identificazione dei beni

I beni sono identificati al Catasto Terreni del comune di Sant'Elpidio a Mare come segue:

Catasto terreni (allegato 2)

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	dominicale	agrario
58	121	Bosco misto	2 [^]	00	39	80	4,11	0,62
		Seminativo	3 [^]	00	08	30	3,43	4,72
58	122	Seminativo Arborato	3 [^]	01	71	70	70,94	97,54
58	123	Fabbricato rurale		00	12	20		

58	132	Seminativo Arborato	2 [^]	00	47	80	23,45	29,62
58	163	Seminativo Arborato	2 [^]	01	14	10	55,98	70,71
58	165	Seminativo Arborato	3 [^]	01	18	70	49,04	67,43



Estratto di mappa con evidenziazione dei beni (all. 6)

Individuazione dei confini:

- Part. 121 confina con part 168, 122, 163, 3
- Part. 122 confina con part 121, 161, 163
- Part. 123 confina con part 163, strada comunale via Cerretino
- Part. 132 confina con part 165, 129, 345, strada comunale via Cerretino
- Part. 163 confina con part 122, 292, 123, strada comunale via Cerretino
- Part. 165 confina con part 129, 131, 166, 132, corso d'acqua torrente Ete Morto

4.1.2 formazione di lotti

In base allo stato di possesso dei beni, alla loro ubicazione, natura, complementarietà e accessibilità, lo scrivente propone per la vendita la formazione di un unico lotto, alla cui trattazione dettagliata si rimanda nei paragrafi seguenti.

4.2 Risposta al quesito b)

Sommara 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

Fabbricato rurale e corte – Fg 58 part 123

Si tratta di un fabbricato colonico e relativa corte di pertinenza in stato di abbandono di cui non si hanno notizie certe circa l'epoca di costruzione ma risalente sicuramente alla prima metà del secolo scorso, sia per caratteristiche costruttive (tecniche e materiali) sia perché già presente nella ripresa aerea del volo IGM GAI del 1955.

Il fabbricato e la corte di pertinenza, ad andamento pressoché pianeggiante, si trovano ad un livello leggermente inferiore, circa un metro, rispetto al piano stradale di via Cerretino. La proprietà non ha recinzione né cancello d'ingresso.

Il fabbricato è a due piani più, nella sola porzione ovest, un sottotetto non abitabile. La copertura è a falde inclinate. Il piano terra comprende una stalla (porzione ovest) e due locali adibiti con tutta probabilità a depositi-rimessa (porzione est). Il piano primo, cui si accede solo da scala esterna, era destinato ad abitazione ed è diviso in quattro ambienti di cui uno dotato di caminetto.

La struttura in elevazione è in muratura portante di scarsa qualità. Il solaio di piano della porzione est ha orditura principale e secondaria in legno e piano di calpestio in pianellato in cotto; quello della porzione ovest è invece costituito da travetti di ferro e laterizio. La struttura di copertura è anch'essa in legno e con manto in coppi. Non si è rilevata traccia di servizi igienici, impianto idrico-fognario, elettrico e di riscaldamento.

L'immobile versa attualmente in pessime condizioni di conservazione. Le murature presentano lesioni importanti, parti dei solai in legno sono crollate, così come parti della copertura. La presenza di una fittissima vegetazione infestante e la precarietà statica delle strutture non permettono allo stato attuale che una limitata accessibilità che tra l'altro non consente un dettagliato rilievo metrico in sicurezza.

La superficie lorda dei piani è di circa 94 mq per il piano terra e 92 mq per il primo piano.

Nelle adiacenze dell'immobile principale si trova quel poco che resta di un accessorio, presente in mappa catastale, probabilmente destinato un tempo al ricovero di animali, oggi ormai completamente crollato, della cui consistenza originaria non vi è certezza.

Relativamente all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita dell'immobile, di proprietà di persone fisiche, risulta esente da IVA in quanto la costruzione del fabbricato risale ai primi del '900; non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art.10 DPR 633/72.

Terreno – Fg 58 part 121-122-163

Terreno compreso tra la strada comunale Cerretino e il torrente Ete Morto della superficie complessiva di 33.390 mq. Ha andamento digradante con pendenza a tratti moderata, a tratti più accentuata, comunque con una pendenza media di circa 8% dalla strada alla sponda del torrente. Parte della particella 121 è occupata da vegetazione ripariale e sue propaggini per circa 3.980 mq (bosco misto) mentre il resto della superficie risulta attualmente incolta anche se è stata coltivata a seminativo fino a tempi recenti. Va precisato

che per la totale assenza di alberature produttive sull'intera superficie si può assimilare il terreno più che a *seminativo arborato* (come da classe catastale) a *seminativo*.

Relativamente all'art. 10 D.P.R. 633/1972, si evidenzia che la cessione del terreno non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro il cui importo varia in funzione della natura dell'aggiudicatario.

Terreno – fg 58 part. 132-165

Il terreno si estende a sud est della strada comunale Cerretino e sale sul fianco della collina in modo progressivo e piuttosto accentuato con una pendenza media del 19%. Il terreno risulta attualmente incolto. Anche in questo caso la totale assenza di alberature produttive sull'intera superficie fa assimilare il terreno non più a *seminativo arborato* (come da classe catastale) ma a *seminativo*.

Relativamente all'art. 10 D.P.R. 633/1972, si evidenzia che la cessione del terreno non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro il cui importo varia in funzione della natura dell'aggiudicatario.

4.3 Risposta al quesito c)

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.

Come già detto, pur non avendo notizie certe circa l'epoca di costruzione del fabbricato rurale, si può ritenere risalente alla prima metà del secolo scorso, sia per caratteristiche costruttive (tecniche e materiali) sia perché già presente nella ripresa aerea del volo IGM GAI del 1955.

4.4 Risposta al quesito d)

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, 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.

Come detto al punto precedente, il fabbricato rurale risale ai primi decenni del '900 e comunque a data precedente il 2 settembre 1967.

4.5 Risposta al quesito e)

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

Il certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento è allegato alla presente relazione (allegato 5).

Dal CDU risulta che:

- le p.lle 121-122-123-132-163-165 ricadono in zona T.A. -Tessuto agricolo (art.58 N.T.A.);
- le particelle 121-122-123porzione-132porzione-163porzione rientrano fra i beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi del D.Lvo 42/2004 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.57 N.T.A.);
- le particelle 121-122-123-132porzione-163 ricadono nell'ambito di tutela della risorsa idrica (art.55 N.T.A.);
- le particelle 121-122-123-132-163 ricadono nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.48 N.T.A.);
- le particelle 121-122-123-132-163-165 ricadono nell'ambito di tutela orientata del centro storico (art.46c N.T.A.);
- le particelle 163porzione-165porzione ricadono nell'ambito di tutela dei versanti (art.50 N.T.A.);
- Il fabbricato che insiste sulla particella 123 è identificato come edificio tipologico ambientale (art.31 N.T.A.);
- le particelle 121-122porzione ricadono nel perimetro del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) aggiornamento 2016 fra le aree a rischio esondazione classificate a Rischio medio (R2).

In particolare per il fabbricato ricadente sulla particella 123, "è ammesso il cambio di destinazione da agricola a residenziale, nonché verso gli usi U4/5 (pubblici esercizi), U4/9 (artigianato di servizio), U7/1 (attrezzature ricettive), escludendo per l'uso U4/5 l'artigianato a stretto servizio della produzione calzaturiera e l'artigianato di servizio all'auto" (art. 51 NTA). Gli interventi edilizi, con le modalità dell'intervento diretto, sono quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 12 NTA).

4.7 Risposta al quesito g)

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 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.

Dalla documentazione presente presso l'Agencia del Territorio, all'atto della notifica di pignoramento trascritta il 22/03/2021, parte esecutata, costituita da [redacted] e [redacted], era intestataria dell'immobile sopra descritto per 1/2 ciascuno in forza dei passaggi di proprietà per successione a [redacted] e [redacted] meglio descritti al successivo paragrafo 4.8.

4.8 risposta al quesito h)

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;

Di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] e deceduto il 15/12/2005, in forza di atto antecedente il ventennio.
- [redacted], [redacted], [redacted], nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per 1/3 ciascuno per successione in morte di [redacted], dichiarazione registrata a Fermo in data 22/09/2006 rep. 44/306 e trascritta il 08/01/2007 ai nn. 264/188, la cui accettazione tacita di eredità è trascritta il 23/10/2006 ai nn. 10785/6668.
- [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno per successione in morte di [redacted], deceduta il [redacted], dichiarazione registrata a Fermo il 08/09/2020 rep. 253662/88888/20 e trascritta il 15/09/2020 ai nn. 5759/4164.

Nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione n. [redacted] del [redacted]. Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del [redacted], notaio [redacted] di [redacted], rep. [redacted] in favore di [redacted]
[redacted], contro [redacted], [redacted], datori di ipoteca per 1/3 ciascuno e [redacted] quale terzo datore di ipoteca per 1/3 sulle particelle fg 58 n. 121, 122, 123, 132, 163, 165, capitale [redacted] – Ipoteca [redacted], durata 15 anni (allegato 6).
- Trascrizione nn. [redacted] del [redacted] pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di [redacted] in data [redacted], rep. [redacted], in favore di [redacted] con sede in [redacted], contro [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno delle particelle fg 58 n. 121, 122, 123, 132, 163, 165 (allegato 6)

4.9 Risposta al quesito i)

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;

Per la determinazione del valore degli immobili pignorati, questi sono stati oggetto di sopralluogo. Per quanto riguarda il fabbricato rurale si è provveduto ad una verifica dimensionale e tecnica al fine di valutarne le caratteristiche intrinseche (consistenza, orientamento, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, raggiungibilità di servizi, ecc.).

4.9.1 Metodologia di stima per il fabbricato

La stima è stata eseguita secondo il metodo sintetico-comparativo, consistente nella valutazione dei beni oggetto di stima sulla base di quotazioni correnti nella zona operando una comparazione tra i beni oggetto di stima e altri di pari appetibilità e caratteristiche, confrontando poi i valori sulla base dell'unità di superficie commerciale e infine incrementando o diminuendo il valore del bene in esame in base alle sue caratteristiche specifiche.

Le fonti di informazione sono state: Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare; informazioni presso agenzie circa beni simili offerti sul mercato nel territorio circostante. Vista la scarsità di fabbricati in condizioni simili a quello in esame, la rilevazione presso agenzie immobiliari si è estesa anche a fabbricati rurali di comuni limitrofi, in particolare Montegranaro, Fermo, Monte Urano e Torre San Patrizio.

Per la consistenza si è fatto riferimento alla superficie commerciale, espressa in mq, data dalla somma della superficie lorda SL dei vani principali e accessori diretti, comprensivi dei muri perimetrali e dei divisori interni e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze.

Per quanto riguarda la quantificazione dimensionale del fabbricato esistente, vista l'impossibilità di un rilievo metrico approfondito a causa della pericolosità delle strutture che hanno limitato l'accesso, soprattutto al piano superiore, e della fitta vegetazione infestante che avvolge gran parte dell'edificio, lo scrivente si è basato, oltre che sulle misurazioni che è stato possibile prendere sul posto, sulla lettura della documentazione fotografica e della mappa catastale.

Per quanto riguarda il sottotetto, dalle valutazioni effettuate si ritiene avere per la gran parte un'altezza utile interna inferiore a m 1,50 e non risulta collegato tramite scala ai vani principali, pertanto non è stato preso in considerazione.

Per l'accessorio agricolo posto nelle adiacenze del fabbricato principale, già descritto sommariamente al paragrafo 4.2, oggi ormai completamente crollato non è stato possibile eseguire una valutazione.

4.9.1.1 Determinazione del valore del fabbricato - particella 123

Si è proceduto in primo luogo al calcolo della superficie commerciale.

Superficie commerciale

		Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
Piano terra	Locali accessori	mq 94	0,20	mq 18,80
Piano primo	Vani principali	mq 92	1,00	mq 92,00
Area di pertinenza	Fino a 25 mq	mq 25	0,10	mq 2,50
	Eccedente 25 mq	mq 1.049	0,02	mq 20,98
Totale				mq 134,28

La superficie commerciale complessiva omogeneizzata dell'immobile è mq 134,28, arrotondato **mq 134**

Valori di mercato da OMI – 2° semestre 2022

Zona	Tipologia	Stato conservazione	Minimo €/mq	Media €/mq	Massimo €/mq
Porzione agricola del territorio	Abitazioni di tipo economico	Normale	680	810	940

Valori di mercato da Borsino Immobiliare

Zona	Destinazione	Tipo	Minimo €/mq	Medio €/mq	Massimo €/mq
Porzione agricola del territorio	Abitazione	Stabili 2a fascia	644	701	758

Calcolando il valore medio fra i valori medi delle due fonti di informazione risulta un valore medio di $(\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 701) / 2 = \text{€/mq } 755,50$ arrotondato **€/mq 755**

A questo valore vengono poi applicati i coefficienti di merito che incidono in meglio o in peggio sul valore in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile considerato.

Piano: terra-primo = - 10% = 0,90

Stato di conservazione: da ristrutturare = -10% = 0,90

Età: oltre 40 anni stato scadente = -15% = 0,85

Riscaldamento: assente = -5% = 0,95

Luminosità: soleggiamento diretto presente intero arco del giorno = +10% = 1,10

Vista: panoramica = + 10% = 1,10

Ai precedenti coefficienti si ritiene opportuno aggiungere i seguenti

Impianto idrico: assente = -5% = 0,95

Impianto elettrico: assente = - 5% = 0,95

Il valore del fabbricato sarà quindi diminuito della percentuale risultante dalla sommatoria dei coefficienti di merito:

$$€ 755 * 0,90 * 0,90 * 0,85 * 0,95 * 1,10 * 1,10 * 0,95 * 0,95 = €/mq 539$$

Il valore del fabbricato si ottiene moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale:

$$€/mq 539 * mq 134 = € 72.226$$

Da quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di stima, operando le dovute approssimazioni, è pari a:

€ 72.000 (settantaduemila/00)

4.9.2 Metodologia di stima per i terreni

Per la determinazione del valore dei terreni si è ritenuto di non utilizzare i Valori Agricoli Medi della Provincia di Fermo in quanto valori rimasti invariati dal 2010 al 2019 (anno dell'ultima pubblicazione). Si è invece preferito fare riferimento ai dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli che registra annualmente, localmente per ogni Provincia e per ogni Comune, l'andamento dei valori agricoli.

Da precisare che i terreni, ad eccezione della parte a bosco misto, sono stati valutati tutti come *seminativo* e non *seminativo arborato* come da classe catastale in quanto, come già detto e come evidenziato anche dal confronto tra la situazione rilevata nel 1956 e quella attuale, risultano ormai privi di qualsiasi essenza arborea.



Confronto situazione nel 1956 e alla data odierna

Per la superficie commerciale si è fatto riferimento alla superficie catastale.

L'Osservatorio dei Valori Agricoli determina per ogni tipo di coltura un valore minimo e uno massimo che rappresentano gli estremi della banda di oscillazione di valore. Il metodo di determinazione del più probabile valore di mercato di un determinato terreno consiste

nell'applicare al valore massimo una serie di coefficienti di riduzione (pendenza, accessibilità, ecc.) che, a partire dal valore massimo, possono avvicinarlo al valore minimo.

4.9.2.1 determinazione del valore dei terreni

Particelle 121 – 122 – 163

Il valore è stato determinato come segue:

Osservatorio dei Valori Agricoli anno 2022 – Comune di Sant'Elpidio a Mare

	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	9.000	20.000
Bosco misto	2.300	9.000

Applicando i valori massimi si ha:

Seminativo €/ha 20.000 = €/mq 2,00

Bosco misto €/ha 9.000 = €/mq 0,90

Valore massimo della porzione a seminativo = €/mq 2,00

Valore massimo della porzione a bosco misto = €/mq 0,90

A questi valori, riferiti ad una situazione perfetta e ideale, sono stati applicati coefficienti di riduzione che tengono conto delle reali caratteristiche specifiche del terreno in esame che incidono in modo peggiorativo sul valore.

Seminativo

Pendenza	< 5% = 1,00	5% < 20% = 0,95	> 20% = 0,90
Fertilità	Ottima = 1,00	Buona = 0,90	Discreta = 0,80
Accesso	Buono = 1,00	Sufficiente = 0,95	Insufficiente = 0,90
Forma	Regolare = 1,00	Normale = 0,95	Penalizzante = 0,90
Ubicazione	Eccellente = 1,00	Normale = 0,95	Cattiva = 0,90
Ampiezza	Media = 1,00	Piccola = 0,95	Grande = 0,90

Applicando la sommatoria dei coefficienti di merito si ha:

€ 2,00 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 0,95 * 0,95 * 1,00 = €/mq 1,54

Moltiplicando il valore unitario per la superficie di terreno considerata si ha:

€/mq 1,54 * (sup. part 121 porzione + sup. part 122 + sup. part 163) =

= €/mq 1,54 * (mq 830 + mq 17.170 + mq 11.410) = €/mq 1,54 * mq 29.410 = 45.291

Bosco misto

Accesso	Buono = 1,00	Sufficiente = 0,95	Insufficiente = 0,90
Ubicazione	Eccellente = 1,00	Normale = 0,95	Cattiva = 0,90
Giacitura	1% - 5% = 1,00	5% - 20% = 0,95	Oltre 20% = 0,80
Età dal taglio	1/3 = 1,00	1/3 < 2/3 = 0,925	Oltre 2/3 = 0,85

Qualità	Ricercata = 1,00	Ordinaria = 0,95	Scarsa = 0,90
Conduzione	Governato = 1,00	Degradato = 0,60	

Applicando la sommatoria dei coefficienti di merito si ha:

$$€ 0,90 * 0,90 * 0,95 * 0,80 * 0,85 * 0,95 * 0,60 = €/mq 0,35$$

Moltiplicando il valore unitario per la superficie di terreno considerata si ha:

$$€/mq 0,35 * (\text{sup. part 121 porzione}) = €/mq 0,35 * mq 3.980 = € 1.393$$

Sommando i due valori si ha €45.291 + € 1.393 = € 46.684

Il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di stima, operando le dovute approssimazioni è pari a:

€ 47.000 (quarantasettemila/00)

Particelle 132 – 165

Il valore è stato determinato come segue.

Osservatorio dei Valori Agricoli anno 2022 – Comune di Sant'Elpidio a Mare

	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	9.000	20.000

Applicando il valore massimo si ha:

$$\text{Seminativo } €/ha 20.000 = €/mq 2,00$$

Valore massimo della porzione a seminativo = €/mq 2,00

A questo valore, riferito a una situazione perfetta e ideale, sono stati applicati coefficienti di riduzione che tengono conto delle caratteristiche specifiche del terreno in esame che incidono in modo peggiorativo sul valore.

Seminativo

Pendenza	< 5% = 1,00	5% < 20% = 0,95	> 20% = 0,90
Fertilità	Ottima = 1,00	Buona = 0,90	Discreta = 0,80
Accesso	Buono = 1,00	Sufficiente = 0,95	Insufficiente = 0,90
Forma	Regolare = 1,00	Normale = 0,95	Penalizzante = 0,90
Ubicazione	Eccellente = 1,00	Normale = 0,95	Cattiva = 0,90
Ampiezza	Media = 1,00	Piccola = 0,95	Grande = 0,90

Applicando la sommatoria dei coefficienti di merito si ha:

$$€ 2,00 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 0,95 * 0,95 * 1,00 = €/mq 1,54$$

$$€/mq 1,54 * (\text{sup. part 132} + \text{sup. part 165}) = €/mq 1,54 * (\text{mq } 4.780 + \text{mq } 11.870) =$$

$$= €/mq 1,54 * mq 16.650 = € 25.641$$

Da quanto sopra il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di stima, operando le dovute approssimazioni, è pari a:

€ 26.000 (ventiseimila/00)

4.9.2.2 Determinazione del valore di mercato dell'intero compendio immobiliare

Svolte nei paragrafi precedenti le dovute considerazioni e determinato il più probabile valore di mercato dei singoli cespiti, si determina come segue il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Particella 123 fabbricato rurale del valore di **€ 72.000**

Particelle 121 – 122 – 163: terreno del valore di **€ 47.000**

Particelle 132 – 165: terreno del valore di **€ 26.000**

Valore complessivo = € 72.000 + € 47.000 + € 26.000 = € 145.000

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare è pari a

€ 145.000 (centoquarantacinquemila/00)

4.10 Risposta al quesito l)

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

Poiché il compendio immobiliare è intestato per l'intero agli esecutati in ragione di 1/2 ciascuno e poiché terreni e fabbricato formano un complesso unitario, sia per adiacenza (particelle 121 – 122 – 123 – 163) che per vicinanza (132 – 165), si propone la vendita in un unico lotto.

4.11 Risposta al quesito m)

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. Specifichi 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;

I beni risultano in possesso degli esecutati e liberi da terzi. Non si riscontra allo stato attuale l'esistenza di contratti, formalità, vincoli o oneri di alcun tipo che possano restare a carico dell'acquirente né vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico. La classificazione del fabbricato rurale da parte del PRG vigente come edificio di interesse tipologico ambientale di cui all'art. 51 delle NTA non ne impedisce la piena utilizzazione attraverso gli interventi consentiti.

4.12 Risposta al quesito n)

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

I beni oggetto della presente procedura non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.13 risposta al quesito o)

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Vedere allegato 7 e 8

4.14 risposta al quesito p)

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;

Vedere allegato 9

4.15 risposta al quesito q)

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;

Vedere allegato 10

4.16 risposta al quesito r)

Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il 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, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

Vedere allegato 11 e 12

Allegati

- 1 certificazione notarile sostitutiva
- 2 visure catastali
- 3 certificati stato civile e matrimonio
- 4 estratto di mappa
- 5 certificato di destinazione urbanistica
- 6 ispezioni ipotecarie
- 7 planimetria fabbricato
- 8 documentazione fotografica
- 9 descrizione sintetica
- 10 relazione oscurata
- 11 check list
- 12 identificativi catastali
- 13 verbale di sopralluogo

Lo scrivente, avendo eseguito le operazioni richieste, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione di stima rimanendo a disposizione del Giudice Delegato e/o delle parti chiamate in giudizio per ogni eventuale chiarimento, osservazione o necessità in merito.

Porto San Giorgio, 21/09/2023

il perito estimatore
Arch. Pierfrancesco Dionisi