

TRIBUNALE DI FERMO

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Palmisano Milena

Esecuzione Immobiliare R. G. n°127/2018

promossa da:

REV GESTIONE CREDITI S.P.A.

Attore

(Avv. ROBERTO EMILIO CONTI)

CONTRO



Convenuto

RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

premess

- che, il sottoscritto, Dott. Ing. Paolo Intorbida, nato a Macerata il 15/01/1962, e residente a Porto San Giorgio in viale Don Minzoni n° 7 ha prestato giuramento il giorno 17/09/2022, al fine di assumere le funzioni di C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare suddetta;
- che, alla stessa data, il G.E. letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c;
- conferiva al sottoscritto la redazione della relazione di stima dei beni immobili pignorati;
- che, in data 03/04/2023, il sottoscritto C.T.U. ha depositato la relazione peritale;
- che, per mero errore formale, non è stata considerata nel conteggio delle superfici da valutare la porzione di terreno identificato al N.C.T. con la part. 733 del Foglio 46 del Comune di Fermo oggetto di pignoramento,

tutto cio' premess

il C.T.U. ha proceduto alla stesura della presente

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

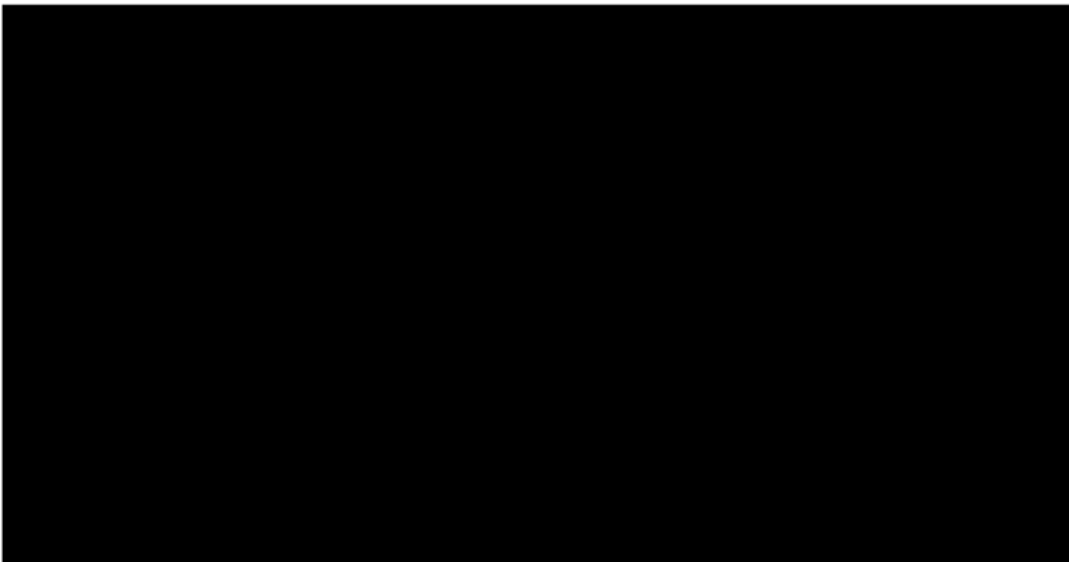
Individuazione dei beni sottoposti a Pignoramento


Gli immobili oggetto del pignoramento sono i sottoelencati appezzamenti di terreni ubicati nel Comune di Fermo e distinti al N.C.T. al foglio n. 46 part. 636,637,640,644,728,732,733,734,735,736,737,739 e al foglio 63 part.922.

Preliminarmente il C.T.U. osserva che è stato depositato in data 08/11/2018 dal Creditore procedente la Certificazione Notarile sostitutiva del Dott. Fabrizio Guerritore di Roma, nella documentazione depositata si può constatare che: (**All. n.1 Certificazioni Notarili**):

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente al ventennio dal pignoramento:

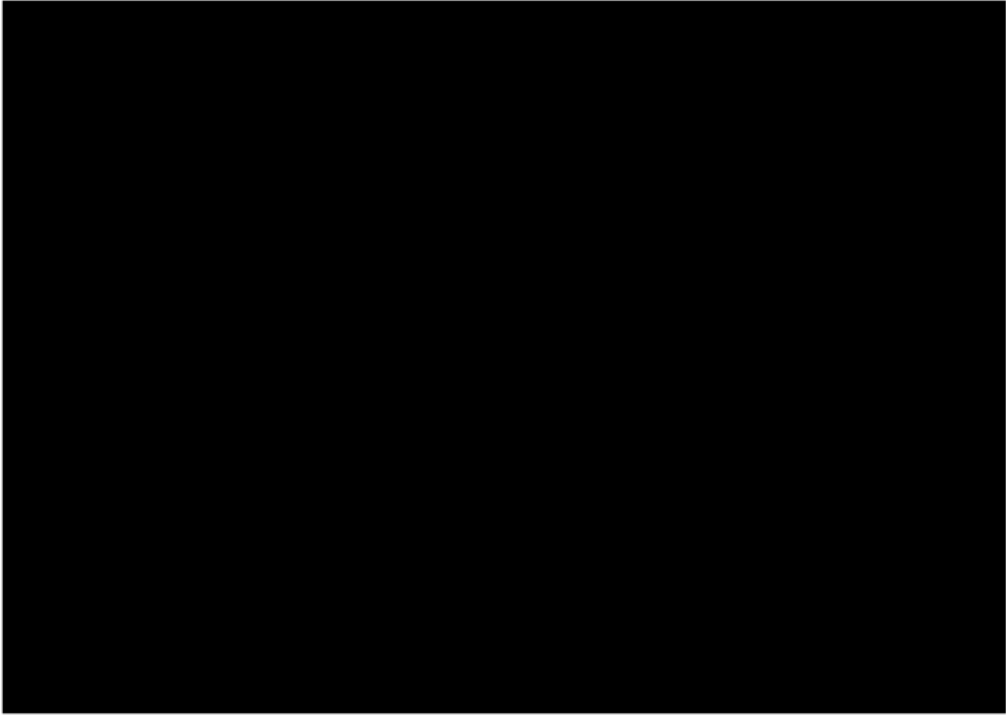
- Per quanto riguarda gli immobili individuati al foglio n. 46 part. 636,637,644,728,732,733,737 con compravendita, atto pubblico notarile





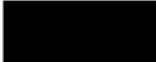
appezzamenti di terreno in Fermo, NCT fgl.46 p.lla 636, terreno, are 38.80, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 637, terreno, are 2.70, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 644, terreno, are 5.76, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 728, terreno, are 52.00, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 732, terreno, are 2.30, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 733, terreno, are 61.50, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 737, terreno, are 51.00.

- Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno nel Comune di Fermo distinti al Foglio 46 part. 640,734,735,736,739 con Atto di compravendita,



- Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno nel Comune di Fermo distinto al Foglio 63 part. 922 con Atto di compravendita, atto pubblico notarile numero 32530/11241 del 29-03-2011 notaio Ciuccarelli Francesco

di Fermo C.F. CCCFNC62C30D542M, atto soggetto voltura catastale.

Unità negoziale 1. Fermo, NCT fgl.63 p.lla 922, terreno, are 7.10; con unità precedente identificata da fgl.63 p.lla 848. Quote di proprietà: 

Sono state reperite gli estratti di mappa e le visure catastali degli immobili oggetto di pignoramento presso l'Agenzia per il territorio (**All. n.2**

Documentazione catastale):

e la documentazione edilizia- urbanistica e i certificati di destinazione urbanistica con accesso agli Atti presso il Comune di Fermo e dal sito web del Comune (**All. n. 3 Documentazione edilizia).**

Si sono effettuati n. 2 sopralluoghi per verificare lo stato dei luoghi e produrre documentazione fotografica. Non è stata necessaria la presenza del Custode in quanto i beni sono accessibili.

Dal sopralluogo gli appezzamenti di terreno risultano confinati con la Strada Comunale delle Moje e con la S.P.n16 (Castiglione) e con altri appezzamenti di terreno parzialmente edificati.

I terreni sono leggermente in pendenza e sono coltivati a seminativo.

Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Fermo risulta che gli appezzamenti di terreno oggetto del pignoramento e distinti al foglio n. 46 part. 636,637,640,644,728,732,733,734,735,736,737,739 e al foglio 63 part.922 sono inclusi nell'area di progetto n.12.A- Zona C a prevalente destinazione residenziale N.T.A. da art. 76 a art.135.



(Allegato n. 4 documentazione fotografica)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate dal C.T.U. risulta che gli immobili pignorati sono identificati al N.C.T. come segue :

- 1) foglio n.46 part.636 , are 38,80, seminativo
- 2) foglio n.46 part.637, are 2,70, seminativo
- 3) foglio n.46 part.644 , are 5,63, seminativo
- 4) foglio n.46 part.728 , are 43,00, seminativo
- 5) foglio n.46 part.732 , are 2,30, seminativo
- 6) foglio n.46 part.733 , are 61,50 seminativo
- 7) foglio n.46 part.737, are 51,00, seminativo
- 8) foglio n.46 part.640 , are 83,71, seminativo
- 9) foglio n.46 part.734 , are 5,30, seminativo
- 10) foglio n.46 part.735 , are 39,45, seminativo
- 11) foglio n.46 part.736 , are 0,55, seminativo
- 12) foglio n.46 part.739 , are 24,00, seminativo

13) foglio n.63 part.922, are 7,10, seminativo

Dalle visure effettuate tutte le particelle risultano al 100% di proprietà della

(All. n.2 Documentazione catastale).

STATO DI POSSESSO

Gli appezzamenti di terreno nel Comune di Fermo oggetto di pignoramento attualmente sono coltivati a seminativo.

Non si hanno notizie di eventuali contratti di affitto.

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Comune di Fermo risulta che :

- le particelle pignorate, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica (All.3.3.certificato di destinazione urbanistica) fanno parte dell'area di progetto 12.A. – Zona C con prevalente destinazione urbanistica residenziale e in minima parte nell'area di progetto 11A.

Le possibilità edificatorie e gli standard urbanistici da rispettare sono descritti nelle N.T.A. del P.R.G. dall'art. 76 all'Art. 135.

In particolare l'Art.87 definisce i parametri e le volumetrie edificatorie per l'Area di progetto n.12 A- Centro Urbano .

IT = 0,594 mc/mq

Hmax 10,00 ml

ST 51.460 mq.

Aree Pubbliche = 6.000+5.506 = 11.506 mq

Vol. nuovi edifici 30.560 mc

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

E' consentita anche la destinazione d'uso a Terziario (commercio al dettaglio, pubblici servizi per ristoro e svago, studi professionali, artigianato di servizio) fino al 35% della SUL.

Non risulta agli atti dell'amministrazione Comunale di Fermo un Piano Attuativo di iniziativa privata approvato.

(Allegato n. 3.1-3.2 Documentazione edilizia)

Valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima:

Per quanto riguarda il metodo di stima adottato per la valutazione del valore venale dell'immobile in oggetto, si è applicato il metodo comparativo.

Si ritiene che per i beni pignorati consistenti negli immobili siti nel Comune di Fermo debbano essere venduti in un unico lotto essendo degli appezzamenti di terreno facenti parte dell'area di progetto 12.A.

Per poter edificare è necessario un intervento preventivo di iniziativa privata e la esecuzione delle Opere di Urbanizzazione.

Da una analisi comparativa del valore delle aree fabbricali già urbanizzate si ottiene un valore medio pari a 110 euro/mq.

Considerando che il costo delle opere di urbanizzazioni incidono per circa 80 euro/mq. il valore delle aree inserite nell'area di progetto 12.A hanno un valore stimato pari a 30 euro/mq.

Pertanto il valore venale degli immobili pignorati può essere stimato come segue :

Superficie Totale degli appezzamenti Pignorati:

- 1) foglio n.46 part.636 , are 38,80, seminativo
- 2) foglio n.46 part.637, are 2,70, seminativo
- 3) foglio n.46 part.644 , are 5,63, seminativo
- 4) foglio n.46 part.728 , are 43,00, seminativo
- 5) foglio n.46 part.732 , are 2,30, seminativo
- 6) foglio n.46 part.733 are 61,50 seminativo
- 7) foglio n.46 part.737, are 51,00, seminativo
- 8) foglio n.46 part.640 , are 83,71, seminativo
- 9) foglio n.46 part.734 , are 5,30, seminativo

10) foglio n.46 part.735 , are 39,45, seminativo

11) foglio n.46 part.736 , are 0,55, seminativo

12) foglio n.46 part.739 , are 24,00, seminativo

13) foglio n.63 part.922, are 7,10, seminativo

Superficie Totale 36.504 mq.

Totale valore venale 36.504 mq * 30 euro/mq = 1.095.120,00 Euro

CONCLUSIONI:

In risposta al quesito formulato dal G.I.:

**si ritiene che il valore venale di mercato dell'immobile oggetto di
esecuzione immobiliare sia corrispondente ad**

Totale valore venale : Euro 1.095.120,00

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Schema di avviso di vendita immobiliare senza incanto

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Palmisano Milena

relativamente alla Esecuzione immobiliare R.G. ° 127/2018

ha delegato la fase di vendita al Notaio..... degli



immobili sottodescritti:

a) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto del pignoramento sono appezzamenti di terreni ubicati nel Comune di Fermo, confinanti in parte con la Strada Comunale delle Moje e in parte con la S.P. n.16 (Castiglione), distinti al N.C.T. al foglio n. 46 part. 636,637,640,644,728,732,733,734,735,736,737,739 e al foglio 63 part.922 , della superficie complessiva di 30.354 mq., sono inclusi nell'area di progetto n.12.A- Zona C a prevalente destinazione residenziale N.T.A. da art. 76 a art.135.

b) PROVENIENZA DEL BENE

Per quanto riguarda gli immobili individuati al foglio n. 46 part. 636,637,644,728,732,733,737 con compravendita, atto pubblico notarile numero 27128/7641 del 03-05-2007 notaio Ciuccarelli Francesco di Fermo la



[REDACTED]

piena proprietà, Ciuccarelli Flaviano (contro) nato a Grottazzolina il 20- 12- 1934 C.F. CCCFVN34T20E208S, in separazione per 1/2 di piena proprietà, appezzamenti di terreno in Fermo, NCT fgl.46 p.lla 636, terreno, are 38.80, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 637, terreno, are 2.70, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 644, terreno, are 5.76, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 728, terreno, are 52.00, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 732, terreno, are 2.30, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 733, terreno, are 61.50, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 737, terreno, are 51.00.

- Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno nel Comune di Fermo distinti al Foglio 46 part. 640,734,735,736,739 con Atto di compravendita,

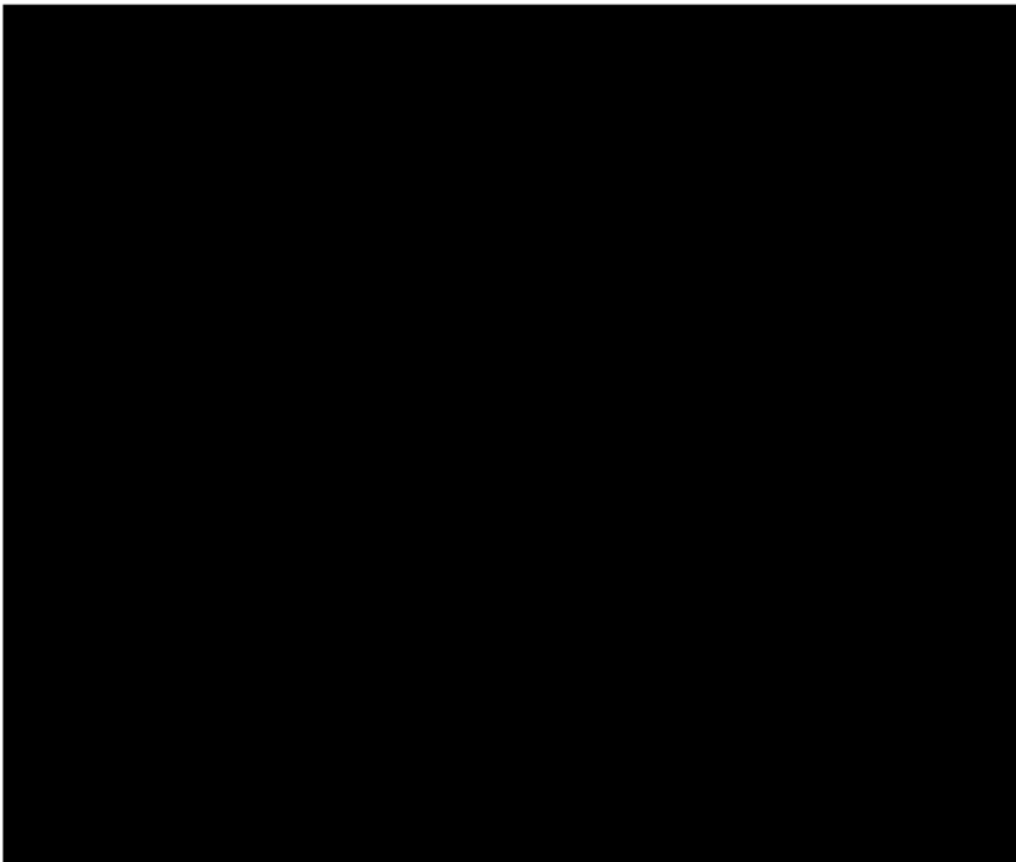
[REDACTED]

catastale. Unità negoziale 1. Fermo, NCT fgl.46 p.lla 640, terreno, are 87.60, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 734, terreno, are 5.30, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 735, terreno, are 39.45, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 736, terreno, ca 55, Fermo, NCT fgl.46 p.lla 739, terreno, are 25.75.

[REDACTED]

- Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno nel Comune di Fermo distinto al Foglio 63 part. 922 con Atto di compravendita, atto pubblico notarile numero 32530/11241 del 29-03-2011 notaio Ciuccarelli Francesco [REDACTED] atto soggetto voltura catastale.

Unità negoziale 1. Fermo, NCT fgl.63 p.lla 922, terreno, are 7.10; con unità precedente identificata da fgl.63 p.lla 848. Quote di proprietà: [REDACTED]



c) CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Comune di Fermo risulta che :

- le particelle pignorate fanno parte dell'area di progetto 12.A. – Zona C con prevalente destinazione urbanistica residenziale.

Le possibilità edificatorie e gli standard urbanistici da rispettare sono descritti nelle N.T.A. del P.R.G. dall'art. 76 all'Art. 135.

In particolare l'Art.87 definisce i parametri e le volumetrie edificatorie per l'Area di progetto n.12 A- Centro Urbano .

IT = 0,594 mc/mq

Hmax 10,00 ml

ST 51.460 mq.

Aree Pubbliche = 6.000+5.506 = 11.506 mq

Vol. nuovi edifici 30.560 mc

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

E' consentita anche la destinazione d'uso a Terziario (commercio al dettaglio, pubblici servizi per ristoro e svago, studi professionali, artigianato di servizio) fino al 35% della SUL.

Non risulta agli atti dell'amministrazione Comunale di Fermo un Piano Attuativo di iniziativa privata approvato.

d) REGIME FISCALE

la vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad i.v.a.

A seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene.

e) STIMA DELL'IMMOBILE

si ritiene che gli immobili debbano essere venduti in un unico lotto e il loro valore venale sia corrispondente a :

Superficie Totale degli appezzamenti Pignorati:

- 1) foglio n.46 part.636 , are 38,80, seminativo
- 2) foglio n.46 part.637, are 2,70, seminativo
- 3) foglio n.46 part.644 , are 5,63, seminativo
- 4) foglio n.46 part.728 , are 43,00, seminativo
- 5) foglio n.46 part.732 , are 2,30, seminativo
- 6) foglio n.46 part.733, are 61,50 seminativo
- 7) foglio n.46 part.737, are 51,00, seminativo
- 8) foglio n.46 part.640 , are 83,71, seminativo
- 9) foglio n.46 part.734 , are 5,30, seminativo
- 10) foglio n.46 part.735 , are 39,45, seminativo
- 11) foglio n.46 part.736 , are 0,55, seminativo

12) foglio n.46 part.739 , are 24,00, seminativo

13) foglio n.63 part.922, are 7,10, seminativo

Superficie Totale 36.504 mq.

Totale valore venale 36.504 mq * 30 euro/mq = 1.095.120,00 Euro

1) la vendita dell'immobile sarà soggetta ad I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;

2) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00;

3) ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare all'Ufficio.....

..... presso il Tribunale di Fermo, in via al n°..., entro e non oltre alle ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente a quello di vendita, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul libretto bancario n°....., presso l'istituto di

credito..... di una somma
pari al 20% del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

4) Per la vendita ad incanto l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'ufficio di coordinamento.....; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto.

5) Nel caso di una pluralità di domande il Notaio Delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

6) Relativamente alla vendita senza incanto l'aggiudicatario, nel termine di 120gg. L'aggiudicatario, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel libretto bancario e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'ufficio.....

7) al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione .

8) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto

9) dall'art. 490 del c.p.c. , si dispone che a cura dell'ufficio di

a) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni consecutivi nell'Albo

dell'Ufficio Giudiziale del Tribunale di Fermo davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;

b) nel sito sia inserito, il presente avviso , nonché la relazione di stima dell'esperto ;

sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente avviso mediante pubblicazione su quotidiani di informazione ed altri giornali come da standard d'ufficio, pubblicità da effettuarsi una o più volte in data antecedente almeno 45 giorni quella fissata per la vendita.

Per informazione tecniche relative all'immobile oggetto della vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al Notaio delegato.....

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Ing. Paolo Intorbida

Ing. Paolo Intorbida
Viale Don Minzoni n°7
63017 Porto San Giorgio (FM)
Tel. 0734 672406 cell. 366/6330131 e-mail paolo.intorbida@ingpec.eu

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

ALLEGATI:

- **Allegato 1: Certificazione notarile;**
- **Allegato 2: Documentazione catastale;**
- **Allegato 3: Documentazione edilizia;**
- **Allegato 4: Documentazione fotografica.**
- **Allegato 5: check list**
- **Allegato 6: perizia versione privacy**