

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione Immobiliare n. 116/2020

PARTE RICORRENTE (Creditore procedente)

██████████. di ██████████.
rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████

CONTROPARTE (Debitore esecutato)

██████████

Perito Stimatore: Arch. ██████████

G.E. Dott. Milena Palmisano

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Milena Palmisano dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 116/2020 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

- [REDACTED] di [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), codice fiscale 01199270446 - rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il 26 maggio 1975, titolare dell'omonima impresa individuale con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] n. [REDACTED], Cadice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. delle Marche [REDACTED], Partita IVA [REDACTED], RE.A. di Fermo numero [REDACTED]

La sottoscritta Arch. [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. [REDACTED] e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata C.T.U. nella procedura in oggetto in data 11/02/2023. Il perito ha successivamente provveduto all'accettazione dell'incarico.

Viene richiesto di redigere apposita perizia di stima suddivisa nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati e di depositare la suddetta perizia in cancelleria in via telematica entro il termine assegnato.

QUESITI PRELIMINARI

1. Precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni. **In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.**

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

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

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

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

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

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

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

QUESITI PERITALI

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

- 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*;
- 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;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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**;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 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;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

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;

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; 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.

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;

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

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

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;

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;

16) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

SVOLGIMENTO INCARICO

QUESITI PRELIMINARI

QUESITO 1

In primo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni. In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 13/10/2021 ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. e redatto dal Notaio Dottor [REDACTED] di [REDACTED].

In riferimento all'immobile pignorato, la suddetta certificazione risale ad atti derivativi del 1964, 1993 e 1949, e quindi trascritti in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2020. Il tutto è meglio riportato al quesito 8 della presente relazione.

L'esecutato è titolare dei diritti di proprietà sui beni pignorati a seguito dei seguenti atti:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 16 gennaio 2002 rep. n. 53363/5856, registrato a San Benedetto del Tronto il 31 gennaio 2002 al n. 260 Serie IV e **trascritto** a Fermo in data **29 gennaio 2002** al n. 417 di formalità, con cui la piena proprietà dell'appezzamento di terreno distinto catastalmente con le **particelle 120, 122 e 124** è stato acquistato da [REDACTED] quale titolare dell'omonima impresa individuale dalla signora [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 11 gennaio 2007 rep. n. 26467/7334, debitamente registrato e **trascritto** a Fermo in data **29 gennaio 2007** al n. 728 di formalità., con cui la piena proprietà dell'appezzamento di terreno distinto catastalmente con le **particelle 213, 215, 222 e 229** è stato acquistato da [REDACTED] quale titolare dell'omonima impresa individuale dalla signora [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

Nella documentazione contenuta nella certificazione notarile sostitutiva risulta che sono stati esaminati i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio e che, dall'esame del ventennio, risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile.

QUESITO 2

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

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

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Facendo riferimento alla certificazione notarile sostitutiva depositata, i dati catastali attuali dell'immobile pignorato, ossia relativi al giorno del deposito del documento, sono riportati nella detta certificazione.

Invece i dati catastali storici dell'immobile pignorato, ossia relativi sia alla data degli atti derivativi che riferiti ad un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, non sono riportati. Da un frazionamento risalente al 1993 risultano soppresse le seguenti particelle: 77 (attuale 120), 78 (attuale 122); da un frazionamento risalente al 2006 risultano soppresse le seguenti particelle: 62b (attuale 213), 64b (attuale 215), 66d (attuale 222), 153b (attuale 229).

QUESITO 3

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

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

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

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

Nel fascicolo inerente la procedura non si ravvisa la presenza di certificati relativi allo stato civile dell'esecutato [REDACTED].

Lo scrivente perito ha provveduto all'acquisizione dei seguenti certificati sullo stato civile dell'esecutato, di cui si riportano gli esiti (*Allegato n. 1- Certificati Stato Civile del debitore*):

- Certificato contestuale di Residenza, Stato civile e Stato di Famiglia acquisito presso il Comune di Porto Sant'Elpidio, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che [REDACTED]:
 - è nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]) (Atto n. [REDACTED] parte 1 serie A - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) - Ufficio 1)
 - risulta coniugato con [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].
 - risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:
 - [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED])
 - [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED])
 - è residente nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in [REDACTED] n. [REDACTED]

G.E.: Dott. Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. [REDACTED]

- Estratto del Registro degli Atti di Matrimonio, acquisito presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare - Ufficio Stato Civile, da cui risulta che [REDACTED]:
 - si è unito in matrimonio con [REDACTED] il giorno [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]). Nelle annotazioni a margine del suddetto documento, risulta che:
Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Alla data di acquisto dei beni, l'esecutato signor [REDACTED] era in stato civile libero.

QUESITI PERITALI

QUESITO 1

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.

Identificazione del bene:

I beni sottoposti ad esecuzione forzata sono così descritti nell'atto di Pignoramento:

N. 1 Unità immobiliare 1 sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (Codice 1324) – Catasto terreni

1. Foglio 65 – Particella 120
2. Foglio 65 – Particella 122
3. Foglio 65 – Particella 124

N. 2 Unità immobiliare 2 sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (Codice 1324) – Catasto terreni

1. Foglio 65 – Particella 213
2. Foglio 65 – Particella 215
3. Foglio 65 – Particella 222
4. Foglio 65 – Particella 229

Le due unità immobiliari sono costituite da due appezzamenti di terreni agricoli contigui siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in Strada Molino I, utilizzati come terreni agricoli e privi di costruzioni sovrastanti.

Confini:

I terreni suddetti confinano a sud con il fosso, a ovest con i terreni distinti con le p.lle 119, 121 e 123 di proprietà dei signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], a nord con il terreno distinto con la p.la 151 di proprietà dell'[REDACTED] e con la p.la edificata 57 di proprietà di [REDACTED] a est con i terreni distinti con le p.lle 228, 212, 214, e 221 di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] (*Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale*).

Dati catastali:

I singoli terreni risultano così censiti al Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare (*Allegato n. 3 - Visure storiche catastali per immobile*):

Comune	Fg.	part	porzioni	Qualità	Classe	Superficie	Sup. totale	Reddito	
								Dominicale	Agrario
Sant'Elpidio a Mare	65	120	AA	SEMIN. IRRIG	1	4.124 mq	4.656 mq	Euro 44,73	Euro 30,88
			AB	ULIVETO	U	176 mq		Euro 0,55	Euro 0,02
			AC	SEMINATIVO	3	356 mq		Euro 1,47	Euro 2,02

Comune	Fg.	part	porzioni	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
							Dominicale	Agrario
Sant'Elpidio a Mare	65	122	----	SEMIN. IRRIG	1	2.497 mq	Euro 27,08	Euro 18,70

Comune	Fg.	part	porzioni	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
							Dominicale	Agrario
Sant'Elpidio a Mare	65	124	----	BOSCO MISTO	2	144 mq	Euro 0,15	Euro 0,02

Comune	Fg.	part	porzioni	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
							Dominicale	Agrario
Sant'Elpidio a Mare	65	213	----	SEMIN. IRRIG	1	1.530 mq	Euro 16,59	Euro 11,46

Comune	Fg.	part	porzioni	Qualità	Classe	Superficie	Sup. totale	Reddito	
								Dominicale	Agrario
Sant'Elpidio a Mare	65	215	AA	SEMIN. IRRIG	1	988 mq	1.050 mq	Euro 10,72	Euro 7,40
			AB	SEMIN ARBOR	3	62 mq		Euro 0,26	Euro 0,35

Comune	Fg.	part	porzioni	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
							Dominicale	Agrario
Sant'Elpidio a Mare	65	222	----	BOSCO MISTO	2	110 mq	Euro 0,11	Euro 0,02

Comune	Fg.	part	porzioni	Qualità	Classe	Superficie	Sup. totale	Reddito	
								Dominicale	Agrario
Sant'Elpidio a Mare	65	229	AA	SEMIN. IRRIG	1	1.886 mq	2.310 mq	Euro 20,45	Euro 14,12
			AB	SEMINATIVO	4	424 mq		Euro 1,53	Euro 2,19

Dalle visure gli immobili sopra indicati risultano intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED]
proprietario per 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e titolare dell'omonima azienda agricola.

I due appezzamenti di terreno sono contigui e accessibili dalla strada vicinale Molino I in terra battuta.

Al fine della vendita all'incanto degli immobili oggetto di pignoramento è opportuno considerare se questi possano essere alienati in uno o più lotti tenendo conto della loro consistenza, posizione, funzione e situazioni di comproprietà (distinguendo i beni indivisi da quelli in piena proprietà).

Considerando che il bene pignorato consiste in due appezzamenti di terreno contigui, di ridotta superficie e di proprietà dell'esecutato per i diritti di proprietà pari a 1/1, lo scrivente perito ritiene opportuno e giustificata la vendita dello stesso in un UNICO LOTTO.

QUESITO 2

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.

Individuazione del bene pignorato

Come già precisato al quesito 1, il terreno di che trattasi è sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), lungo la strada vicinale Molino I e consiste in due appezzamenti di terreni agricoli tra loro contigui.

Zona-contesto

Il terreno è ubicato lungo una diramazione in terra battuta della strada Molino I, in una zona a prevalente destinazione agricola. E' posto a sud-est rispetto il centro abitato di Sant'Elpidio a Mare da cui dista circa 4,00 km, mentre dal mare dista circa 5,60 km. La zona è caratterizzata da una conformazione collinare, perlopiù coltivata. A soli 850 mt si trova la strada principale di collegamento S.P. Faleriense.

Tipologia immobile

Gli appezzamenti di terreni si configurano come unico corpo di forma regolare pressoché rettangolare e sono utilizzati come terreno agricolo, prevalentemente per la coltivazione di seminativi. All'interno del terreno c'è un solo albero ad alto fusto, a parte alcuni arbusti lungo la strada vicinale e un boschetto misto ad essenze spontanee lungo il fosso posto a sud (*Allegato n. 4 – Documentazione fotografica*).

Il terreno presenta una tessitura prevalente franco-argillosa, una esposizione a sud e una moderata pendenza, a parte la piccola scarpata sottostante la strada vicinale e la zona più a sud prossima al fosso.

Non si rileva la presenza di alcun tipo di costruzioni al suo interno.

Il terreno è facilmente raggiungibile e buono è l'accesso per i mezzi agricoli dalla strada vicinale.

Il terreno infine ha la possibilità di approvvigionamento idrico. Dalla mappa degli impianti irrigui gestiti dal Consorzio di Bonifica delle Marche risulta la presenza, lungo la strada vicinale Molino I, di un tratto della rete irrigua (arco 7954) per la distribuzione dell'acqua da irrigazione realizzata con tubazione in pvc diam.16 e la presenza di un manicotto (nodo 7388). Infatti, a confine con la particella 228, si è rilevato durante il sopralluogo l'esistenza di un bocchettone per la distribuzione dell'acqua da irrigazione. L'assenza del debitore durante le operazioni di accesso non ha reso possibile l'acquisizione

di informazioni in merito al suo utilizzo, tuttavia non risultano autorizzazioni rilasciate dal Consorzio a [REDACTED] per l'attingimento irriguo.

Dimensioni del bene

Il fondo presenta una superficie complessiva pari a **12.297 mq** (ossia Ha 1:22:97) di cui:

- 11.025 mq a seminativo irriguo
- 780 mq a seminativo e
- 62 mq a seminativo arboreo
- 176 mq a uliveto
- 254 mq a bosco misto

Come già precisato i terreni sono accessibili da una diramazione della strada interpodere Molino I in terra battuta.

Caratteristiche dell'immobile ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

Per quanto riguarda il fondo di natura agricola, con riferimento all'IVA vigente e in riferimento all'art.10 DPR 633/72, si evidenzia un'aliquota del 9% nel caso in cui il trasferimento di terreni "agricoli e relative pertinenze" avvenga a favore di acquirenti imprenditori agricoli e titolo principale; un'aliquota maggiorata del 15% nel caso in cui il trasferimento avvenga a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e titolo principale.

QUESITO 3

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.

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo senza nessuna costruzione esistente.

QUESITO 4

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.

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo senza nessuna costruzione e quindi con assenza di titoli edilizi.

QUESITO 5

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

Trattandosi di appezzamenti di terreno, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Istruttore direttivo del Comune di Sant'Elpidio a Mare - Sportello unico per l'edilizia, in data 20/04/2023 (*Allegato n. 5 - Certificato Destinazione Urbanistica*). Dal suddetto C.D.U. e come si rileva dallo stralcio del P.R.G. Vigente (*All. 6 – Stralcio PRG e relative NTA*), risulta che gli appezzamenti di terreno, individuati al Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 65 particelle n. 120 – 122 – 124 – 213 – 215 – 222 – 229 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- tutte le particelle 120 – 122 – 124 – 213 – 215 – 222 – 229 ricadono in zona “T.A. -Tessuto agricolo” (art. 58 delle N.T.A.)

Inoltre:

- le particelle 120 – 122 – 124 – 213 – 215 – 222 e porzione della 229 rientrano fra i beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi del D.Lvo 42/2004 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 57 delle N.T.A.);
- le particelle porzione della 120 – 122 – 124 - porzione della 213 – 215 – 222 ricadono nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua (art. 48 delle N.T.A.).

QUESITO 6

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.

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le attuali risultanze catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo Ufficio del Territorio Servizi Catastali indicate già nel precedente quesito n.1.

QUESITO 7

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 di quote indivise. 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 divisionali.

All'atto della notifica di pignoramento (Nota di trascrizione: Reg. Gen. n. 7396 , Reg. Part. n. 5341 , del 06/11/2020), la sola parte esecutata signor ██████████ risultava intestatario del bene oggetto della presente perizia, come **unico proprietario per i diritti di 1/1 di proprietà**, in forza degli atti di acquisto specificati al quesito successivo.

G.E.: Dott. Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. ██████████

Pertanto la quota in titolarità dell'esecutato non necessita di separazione in natura dello stesso bene attraverso la materiale separazione di una porzione dell'immobile di valore pari alla quota.

QUESITO 8

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.

Verifica della provenienza del bene

Dalla visura storica delle unità immobiliari oggetto del pignoramento e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Fermo (*All. 7 - Ispezione ipotecaria*), risulta che il bene oggetto di pignoramento appartiene al signor [REDACTED] in ragione di 1/1 di proprietà, in forza dei seguenti titoli:

- **Atto di compravendita** per notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 16 gennaio 2002 rep. n. 53363/5856, registrato a San Benedetto del Tronto il 31 gennaio 2002 al n. 260 Serie IV e **trascritto** a Fermo in data **29 gennaio 2002** al n. 417 di formalità con cui la signora [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], ha venduto a [REDACTED], quale titolare dell'omonima impresa individuale, l'appezzamento di terreno descritto al NCT al **foglio 65 particelle 120, 122 e 124**;
- **Atto di compravendita** per notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 11 gennaio 2007 rep. n. 26467/7334, debitamente registrato e **trascritto** a Fermo in data **29 gennaio 2007** al n. 728 di formalità, con cui la signora [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], ha venduto a [REDACTED], quale titolare dell'omonima impresa individuale, l'appezzamento di terreno descritto al NCT al **foglio 65 particelle 213, 215, 222 e 229**.

Cronistoria ipocatastale ventennale della provenienza con indicazione delle relative formalità'

1. Appezzamento di terreno descritto al NCT al foglio 65 particelle 120, 122 e 124

In data anteriore al ventennio detti beni erano di proprietà della signora [REDACTED] alla stessa pervenuti come segue:

- quanto alla quota di 6/18 di piena proprietà in forza di successione legittima in morte del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED], come risulta da dichiarazione di successione registrata a Fermo il 17 novembre 1976 al n. 27 vol. 50, il cui certificato è stato trascritto a Fermo in data 18 gennaio 1977 al n. 244 di formalità, con la quale la predetta signora [REDACTED], sopra generalizzata, cd i signori [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) l' [REDACTED] ereditavano, di detta quota di 6/18 di titolarità del signor [REDACTED], la quota di 2/18 ciascuno, e successiva assegnazione in piena proprietà dell'intera quota ereditaria pari a 6/18 avvenuta con atto di divisione a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 31 dicembre 1991 rep. n. 32019/2876, registrato a Fermo il 20 gennaio 1992 al n. 554 ed ivi trascritto in data 30 gennaio 1992 al n. 1159 di formalità.

Al predetto signor [REDACTED], detta quota di piena proprietà pari ad 1/3 dell'intero era a sua volta pervenuta in forza di successione legittima in morte del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] (come risulta da dichiarazione di successione registrata a Fermo il 20 gennaio 1964 al n. 66 vol. 441, il cui certificato è stato trascritto a Fermo in data 2 maggio 1964 al n. 1636 di formalità);

- quanto alla restante quota di 12/18 di piena proprietà, in forza di divisione con i signori [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], e [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il 2 [REDACTED], titolari della restante quota di 2/3 di piena proprietà dei beni in oggetto, con atto a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 12 novembre 1993 rep. n. 84323/10776, registrato a Fermo l'1 dicembre 1993 al n. 1947 ed ivi trascritto in data 6 dicembre 1993 al n. 5187 di formalità, come rettificato con atto trascritto in data 29 gennaio 2002 al n. 416 di formalità.

2. Appezamento di terreno descritto al NCT al foglio 65 particelle 213, 215, 222 e 229

In data anteriore al ventennio detti beni erano di proprietà della signora [REDACTED], sopra generalizzata, per essere alla stessa pervenuti in forza di successione legittima in morte del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED], come risulta da dichiarazione di successione registrata a Macerata l'8 febbraio 1964 al n. 92 vol. 326, il cui certificato è stato trascritto a Fermo in data 1 giugno 1964 al n. 1966 di formalità, e successiva riunione di usufrutto in morte della signora [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED]. Relativamente a detta successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 10 marzo 1972 al n. 985 di formalità.

Al predetto signor [REDACTED] detti beni erano pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Fermo in data 15 marzo 1949, registrato a Fermo il 2 aprile 1949 al n. 1330 ed ivi trascritto il 12 aprile 1949 al n. 662 di formalità.

Ricostruzione analitica delle formalità pregiudizievoli

Dalla documentazione esaminata i beni sopra indicati risultano liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, senza annotazioni, od annotamenti, nonché da vincoli legali o convenzionali di cui alla Legge 19 maggio 1975 n.151, che possano pregiudicarne la piena proprietà o la libera disponibilità, ad eccezione del **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 6 novembre 2020 ai numeri 7396 di R.G e 5341 di R.P., in virtù di atto di pignoramento immobiliare in data 13 ottobre 2020, rep. n. 1247 (UNEP di Fermo), in favore della società "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), codice fiscale 01199270446, contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato, gravante la piena proprietà degli immobili oggetto della presente relazione.

Si precisa che l'appezzamento di terreno descritto al NCT al foglio 65 particelle 120, 122 e 124, è gravato da servitù di elettrodotto a favore dell'"Ente Ferrovie dello Stato", con sede in Roma, codice fiscale 01585570581, contro l' "Azienda autonoma Ferrovie dello Stato", con sede in Roma, codice fiscale 01585570581, costituita con atto del direttore compartimentale di Ancona in data 23 novembre 1992, trascritto a Fermo il 26 gennaio 1993 al n. 484 di formalità.

Dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti non risulta a tutt'oggi la sussistenza di ulteriori vincoli, oneri, pesi, servitù o diritti di usufrutto gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

QUESITO 9

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.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo ha comportato lo svolgimento di una indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari per effettuare una corretta valutazione.

Nella determinazione del più probabile **Valore Commerciale Unitario** al mq per gli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente perito ha inteso utilizzare, oltre alle informazioni assunte presso gli addetti operatori nel campo immobiliare (agenzie, mediatori, professionisti, ecc.), i valori del “Listino prezzi per gli immobili” pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ascoli Piceno e i Valori Agricoli medi (VAM) dall’Osservatorio Mercato Immobiliare Italiano dell’Agenzia del Territorio per la provincia di Ascoli Piceno.

Per procedere con la stima degli immobili è necessario inoltre determinare la **Superficie Commerciale** (SC) espressa in metro quadro (mq).

Per ciascun lotto il valore delle unità immobiliari oggetto di stima verrà infatti determinato moltiplicando il **Valore Commerciale Unitario** al metro quadro, relativo ad immobili dello stesso tipo e con caratteristiche simili, per la **Superficie Commerciale** di ciascuna unità espressa in metro quadro.

Successivamente, fatte le opportune considerazioni relative alle caratteristiche reali del bene, si procede alla stima del valore di mercato reale effettuando eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento alle caratteristiche degli stessi, in particolare nel caso di terreni: la pendenza, la fertilità, la posizione del terreno, l'utilizzo, la coltivazione, l'accessibilità della zona, la dimensione dell'appezzamento, la presenza di ambiti di tutela e se gravato da servitù.

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO immobili similari a quelli in oggetto

Il criterio di valutazione utilizzato è stato quello di considerare i valori di mercato più probabili dei terreni tenuto conto della posizione e delle caratteristiche del bene.

A tal fine sono stati presi come riferimento recenti compravendite di terreni simili in zona, fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette del mercato e presso la conservatoria dei registri immobiliari di Fermo. In particolare terreni oggetto di recenti compravendite, con caratteristiche simili, sono stati trasferiti ad un prezzo che varia dagli euro 24.000 €/ha a 50.000 €/ha.

Ulteriori fonti di informazione consultate sono state:

- i valori del “Listino prezzi per gli immobili” pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ascoli Piceno
- i Valori Agricoli medi (VAM) per la provincia di Ascoli Piceno (zona agraria n.4) desunti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, tenendo conto

che tali valori sono fermi al 2012 mentre per Ancona sono disponibili anche quelli fino al 2023, aggiornati secondo le percentuali ISTAT di rivalutazione monetaria ad oggi.

- i Valori Agricoli medi (VAM) approvati nella seduta della CPE di Fermo del 29/01/2019-Regione agraria n. 4 “Colline Litoranee di Fermo”, aggiornati secondo le percentuali ISTAT di rivalutazione monetaria ad oggi.

Per quanto detto, lo scrivente ha reputato congruo considerare i seguenti VALORI MEDI UNITARI DEL TERRENO in relazione alle colture individuate dal catasto:

- Seminativo irriguo €/mq. **3,95**
- Seminativo €/mq. **2,00**
- Seminativo arboreo €/mq. **2,50**
- Uliveto €/mq. **5,50**
- Bosco Misto €/mq. **0,70**

Calcolo del Coefficiente correttivo del valore medio

Tenendo conto delle caratteristiche del terreno, lo scrivente ritiene necessario determinare i seguenti coefficienti correttivi da applicare al valore di mercato medio per l'adeguamento dello stesso.

Caratteristiche terreno	Coefficiente
Terreno accorpato e di forma regolare	1,00
Pendenza moderata	1,00
Buona ubicazione	1,00
Facilmente raggiungibile e buono l'accesso per i mezzi agricoli	1,00
Possibilità di approvvigionamento idrico	1,00
Gravato da servitù di elettrodotto	0,95
Buona esposizione verso sud	1,00
Area soggetta ad ambito tutela dei corsi d'acqua	0,95
Coefficiente Correttivo globale	0,903

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la superficie commerciale, che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi della documentazione catastale.

La **superficie complessiva** del terreno è pari a **12.297 mq** (ossia Ha 1:22:97) di cui:

- Seminativo irriguo **mq 11.025**
- Seminativo **mq 780**
- Seminativo arboreo **mq 62**
- Uliveto **mq 176**
- Bosco Misto **mq 254**

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto del presente Lotto.

LOTTO unico			
Descrizione	Superficie Catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Seminativo irriguo	11.025,00	3,95	43.548,75
Seminativo	780,00	2,00	1.560,00
Seminativo arboreo	62,00	2,50	155,00
Uliveto	176,00	5,50	968,00
Bosco misto	254,00	0,70	177,80
TOTALE VALORE LOTTO UNICO			46.409,55

A tale valore deve essere moltiplicato il coefficiente correttivo

pertanto:

$$€ 46.409,55_{\text{VALORE UNITA' IMMOBILIARE}} \times 0,903_{\text{COEFFICIENTE CORRETTIVO}} = € 41.907,82$$

Da quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato per l'intero bene oggetto di stima (**1000/1000 di piena proprietà**), operando le dovute approssimazioni, è pari a:

<p>Totale valore LOTTO UNICO € 42.000,00 (quarantaduemila/00)</p>
--

Da tale valore andrà determinato il prezzo a base d'asta dell'immobile.

QUESITO 10

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.

Lo scrivente perito, come già precisato al quesito 1, ha ritenuto opportuno mantenere il compendio immobiliare pignorato in un unico lotto; il valore complessivo, le superfici corrispondenti e i confini, sono stati specificati rispettivamente nei quesiti 9 e 2.

QUESITO 11

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.

A seguito delle richieste esperite dallo scrivente CTU, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Fermo, non è emersa la presenza di alcuna registrazione di denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici da parte dell'esecutato proprietario relativa ai terreni oggetto di pignoramento.

QUESITO 12

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

Dagli accertamenti eseguiti, il bene immobile pignorato precedentemente descritto, non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 13

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

La documentazione fotografica dei terreni è allegata alla presente relazione di perizia (*Allegato n. 4 - Documentazione fotografica*)

QUESITO 14

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.

Si veda l'*Allegato n. 8*

QUESITO 15

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.

Si veda l'*Allegato n. 9*

QUESITO 16

Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT

Alla presente perizia si allega la check list, in formato .pdf, dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (*Allegato n. 10 - Check list dei principali controlli art. 567 II cpc.*).

Alla presente perizia è allegato altresì un foglio riassuntivo, in formato .pdf, di tutti gli identificativi catastali dei beni periziali con esempio di Manifesto d'Asta del Lotto da utilizzare nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (*Allegato n. 11 - Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta*).

Conclusioni

La presente perizia, costituita da n. 21 (ventuno) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) Certificati Stato Civile del debitore (Cert. di Residenza, dello Stato civile, di Famiglia, di Matrimonio)
- 2) Estratto di mappa catastale
- 3) Visure storiche catastali per immobile
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6) Stralcio del P.R.G. Vigente e relative N.T.A.
- 7) Ispezione ipotecaria per soggetto
- 8) Succinta descrizione del Lotto
- 9) 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)
- 10) Check list dei principali controlli art. 567 II cpc.
- 11) Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta del Lotto

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni precedentemente specificate, 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.

Fermo li 12 ottobre 2023

Il CTU

Arch. Roberta Medori

(Firmato digitalmente)