

TRIBUNALE DI PESARO

Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.RO 124/2022
PERIZIA C.T.U.

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Procedura promossa da:
FEDAIA SPV

Debitore esecutato:

Giudice
Dott. Lorenzo Pini

Custode
Avv. Cesaroni Gaia

Esperto incaricato
Geom. MAGI MARCO
Studio Tecnico in Pesaro,
via Settembrini, 13
Tel. Cell. 3473395866
email: geo_2m@yahoo.it
PEC: marco.magi@geopec.it



All' Ill.mo
Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Pesaro
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Dott. LORENZO PINI

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Magi Marco residente in comune di Senigallia (AN) in via Umberto Giordano civ. 16, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pesaro – Urbino al n.ro 1362, studio tecnico in Pesaro, via Settembrini civ. 13, con incarico accettato e inviato digitalmente al Tribunale di Pesaro in data 28 settembre 2022 è stato nominato CTU per redigere relazione di stima riguardante l'esecuzione immobiliare Rg. 124/2022.

Operazioni preliminari del CTU:

1. Esaminati gli atti di procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:

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

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

a) 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;

b) 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:

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

Risposta al punto 1) DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI DEL C.T.U.

IL CTU incaricato ha subito effettuato, di concerto con la Custode Avv. Cesaroni Gaia, tutti i controlli relativi al rispetto dell'art. 567; tale verifica, ha accertato che la parte procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (Notaio Candore Carmelo in Arcisate -VA-), dove si evince quanto segue:

1) [REDACTED] divenne proprietaria con atto di trasferimento sede ricevuto dal notaio Colangeli Angelo di Fano il 29/10/2004 repertorio 55365 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 18/11/2004 ai numeri 18263/9628 dalla società [REDACTED] e successiva nota in rettifica trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 30/12/2004 ai numeri 21098/11226;

2) [REDACTED] divenne proprietaria con atto di trasformazione di società ricevuto dal notaio Filippo Leonardi di Milano il 29/11/1978



repertorio 291/84 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 18/10/1980 ai numeri 7619/5187 dalla società [REDACTED]

3) [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 20/12/1973 ricevuto dal Notaio Ricci, numero 52940 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 15/01/1974 ai numeri 653/559 dai signori [REDACTED]

[REDACTED] rettificato con atto del 21/03/1974 ricevuto dal Notaio Ricci, numero 54038/5841 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 1974 ai numeri 7214/5165.

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.

RISPOSTA AL PUNTO 2) DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI DEL C.T.U.

Per accertare la veridicità dei dati riportati sulla relazione notarile a firma del Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare una visura storica per soggetto (che si allega alla presente), precisando che i dati riportati nella relazione notarile depositata corrispondono ai dati attuali.

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 rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.ro 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.

RISPOSTA AL PUNTO 3) DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI DEL C.T.U.

Non è necessario l'estratto di matrimonio in quanto il debitore esecutato risulta essere una società, nel caso specifico, [REDACTED].

In data **11 ottobre 2022, alle ore 9.00**, in concerto con la custode Avv. Cesaroni Gaia, **è stato effettuato il primo sopralluogo**, precisando che il sig. [REDACTED] in qualità di presidente del CDA della società debitrice, avvisato tramite raccomandata dell'avvio delle operazioni peritali, ha contattato telefonicamente lo scrivente segnalando l'impossibilità a presenziare e fornendo, nel contempo, informazioni circa l'individuazione degli immobili; in particolare è stata presa visione sia dell'immobile adibito a deposito idrico, oltre a tutti i terreni oggetto di pignoramento per i quali si è provveduto ad una prima ricognizione, operazione non agevole per la presenza di plurime ed estese zone contraddistinte dalla via Cerbara e per il non sempre facile accesso ai terreni.



Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

Al CTU sono stati posti i seguenti quesiti:

- 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.**

Risposta al quesito 1)

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in Comune di Terre Roveresche (Piagge), via Cerbara e censiti all'Agenzia del Territorio di Pesaro con i seguenti dati catastali:

DATI CATASTALI

1)
CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 – PARTICELLA 111 – VIA CERBARA PIANO TERRA – CATEGORIA F/1 – MQ. 130,00 – PARTICELLE CORRISPONDENTI AL CATASTO TERRENI: COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 – PARTICELLA 111

PROPRIETA': [REDACTED] proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da un lato, Strada la Cerbara, [REDACTED], Salvo Altri.

2)
CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 – PARTICELLA 167 – VIA CERBARA SNC PIANO TERRA – CATEGORIA E/3 – RENDITA € 234,00 - PARTICELLE CORRISPONDENTI AL CATASTO TERRENI: COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 – PARTICELLA 167

PROPRIETA': [REDACTED]. proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Strada la Cerbara, Salvo Altri.

3)
CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 – PARTICELLA 3 – REDDITO DOMINICALE € 0,62 – REDDITO AGRARIO € 0,31 – SUPERFICIE MQ. 6.000,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "INCOLTO PRODUTTIVO" DI CLASSE "U".

PROPRIETA': [REDACTED]. proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, [REDACTED], Salvo Altri.



4)
CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 -
PARTICELLA 103 - REDDITO DOMINICALE € 0,82 - REDDITO AGRARIO € 0,45 -
SUPERFICIE MQ. 792,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "PRATO" DI CLASSE "U".

PROPRIETA': [REDACTED] proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Strada la Cerbara, Salvo Altri.

5)
CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 -
PARTICELLA 105 - REDDITO DOMINICALE € 0,39 - REDDITO AGRARIO € 0,21 -
SUPERFICIE MQ. 375,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "PRATO" DI CLASSE "U".

PROPRIETA': [REDACTED]. proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lato, [REDACTED], Salvo Altri.

6)
CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 -
PARTICELLA 107 - REDDITO DOMINICALE € 157,89 - REDDITO AGRARIO € 101,05 -
SUPERFICIE MQ. 24.458,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE
"2".

PROPRIETA': [REDACTED]. proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Salvo Altri.

7)
CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 -
PARTICELLA 4 - REDDITO DOMINICALE € 128,87 - REDDITO AGRARIO € 100,23 -
SUPERFICIE MQ. 27.725,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE
"3".

PROPRIETA': [REDACTED] proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Salvo Altri.

8)
CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 -
PARTICELLA 28 - REDDITO DOMINICALE € 3,02 - REDDITO AGRARIO € 2,35 -
SUPERFICIE MQ. 650,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "3".

PROPRIETA': [REDACTED]. proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, [REDACTED], Salvo Altri.

9)
CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 -
PARTICELLA 52 - REDDITO DOMINICALE € 0,58 - REDDITO AGRARIO € 0,37 -
SUPERFICIE MQ. 90,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "2".

PROPRIETA': [REDACTED]. proprietà x 1/1.



CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Salvo Altri.

10)
CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 -
PARTICELLA 54 - REDDITO DOMINICALE € 28,07 - REDDITO AGRARIO € 21,84 -
SUPERFICIE MQ. 6.040,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "3".

PROPRIETA': ██████████.proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, ██████████, Salvo Altri..

11)
CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 -
PARTICELLA 55 - PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI - TOTALI PARTICELLA
REDDITO DOMINICALE € 10,37 - REDDITO AGRARIO € 3,59 - SUPERFICIE MQ. 6.894,00
- IL REDDITO DOMINICALE E' STATO CALCOLATO TENENDO CONTO DELLE
EVENTUALI DEDUZIONI INDICATE IN TABELLA.

PORZIONE	AA	AB
REDDITO DOMINICALE	€ 2,04	€ 8,33
REDDITO AGRARIO	€ 1,59	€ 2,00
DEDUZIONI	-----	-----
SUPERFICIE	MQ. 439,00	MQ. 6.455,00
QUALITA'	SEMINATIVO	BOSCO MISTO
CLASSE	3	U

PROPRIETA': ██████████.proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Salvo Altri..

12)
CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 -
PARTICELLA 69 - REDDITO DOMINICALE € 0,23 - REDDITO AGRARIO € 0,06 -
SUPERFICIE MQ. 180,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "BOSCO MISTO" DI CLASSE
"U".

PROPRIETA': ██████████.proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Salvo Altri..

13)
CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 -
PARTICELLA 91 - REDDITO DOMINICALE € 4,46 - REDDITO AGRARIO € 3,47 -
SUPERFICIE MQ. 960,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "3".

PROPRIETA': ██████████.proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Salvo Altri..

14)
CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 -
PARTICELLA 92 - REDDITO DOMINICALE € 5,95 - REDDITO AGRARIO € 4,63 -
SUPERFICIE MQ. 1.280,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE
"3".



PROPRIETA': [REDACTED].proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Salvo Altri..

15)

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 - PARTICELLA 93 - REDDITO DOMINICALE € 1,93 - REDDITO AGRARIO € 1,50 - SUPERFICIE MQ. 415,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "3".

PROPRIETA': [REDACTED].proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Salvo Altri..

16)

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 - PARTICELLA 94 - REDDITO DOMINICALE € 11,03 - REDDITO AGRARIO € 7,06 - SUPERFICIE MQ. 1.709,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "2".

PROPRIETA': [REDACTED].proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Salvo Altri..

17)

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 - PARTICELLA 95 - REDDITO DOMINICALE € 9,39 - REDDITO AGRARIO € 6,01 - SUPERFICIE MQ. 1.454,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "2".

PROPRIETA': [REDACTED].proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Salvo Altri..

18)

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 - PARTICELLA 96 - REDDITO DOMINICALE € 3,65 - REDDITO AGRARIO € 2,33 - SUPERFICIE MQ. 565,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "2".

PROPRIETA': [REDACTED].proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Salvo Altri.

19)

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 - PARTICELLA 130 - REDDITO DOMINICALE € 73,55 - REDDITO AGRARIO € 57,20 - SUPERFICIE MQ. 15.823,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "3".

PROPRIETA': [REDACTED].proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Strada della Cerbara, Salvo Altri..



20)

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 5 - PARTICELLA 178 - REDDITO DOMINICALE € 0,05 - REDDITO AGRARIO € 0,01 - SUPERFICIE MQ. 40,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "BOSCO MISTO" DI CLASSE "U".

PROPRIETA': [REDACTED].proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà [REDACTED], Salvo Altri..

21)

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 5 - PARTICELLA 4 - REDDITO DOMINICALE € 0,36 - REDDITO AGRARIO € 0,09 - SUPERFICIE MQ. 282,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "BOSCO MISTO" DI CLASSE "U".

PROPRIETA': [REDACTED].proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà [REDACTED] da più lati, [REDACTED], Salvo Altri..

22)

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 - PARTICELLA 166 - REDDITO DOMINICALE € 17,53 - REDDITO AGRARIO € 11,22 - SUPERFICIE MQ. 2.716,00 - PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "2".

PROPRIETA': [REDACTED].proprietà x 1/1.

CONFINI: Proprietà stessa ditta da più lati, Strada della Cerbara, Salvo Altri..

TOTALE GENERALE

- Catasto Fabbricati	n.ro 2	Rendita € 234,00
- Catasto terreni	n.ro 20	Reddito dominicale € 458,76
		Reddito Agrario € 323,98
		Superficie mq. 98.448,00

RELAZIONE DESCRITTIVA ED ESTINZIONE PARZIALE CON CANCELLAZIONE DI:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 - PARTICELLA 167 - VIA CERBARA SNC PIANO TERRA - CATEGORIA E/3 - RENDITA € 234,00 - PARTICELLE CORRISPONDENTI AL CATASTO TERRENI: COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - FOGLIO 1 - PARTICELLA 167

Così come meglio evidenziato nella planimetria catastale, il manufatto ad uso deposito idrico, è costituito da due particelle catastali e, più precisamente, la particella 164 (attualmente intestata al comune di Terre Roveresche) e la particella 167 (attualmente intestata a [REDACTED]). Dopo essermi interfacciato e dopo aver inviato mail di richiesta chiarimenti al tecnico dell'Agenzia del Territorio che ha redatto la planimetria catastale, è emerso che la porzione di immobile di cui al foglio 1, particella 167 (ex particella 6) rientrava negli elenchi dei fabbricati mai dichiarati in catasto, per i quali vigeva l'obbligo di censimento. Coloro che non provvedevano all'aggiornamento della banca dati, sono stati invitati alla regolarizzazione dapprima con "Preavviso di sopralluogo" ed infine con "Avviso di sopralluogo" con cui l'ufficio interveniva in surrogia della Parte inadempiente per le operazioni di rilievo e sopralluogo con spese a carico dell'utente. L'immobile veniva censito d'ufficio solamente nell'anno 2017 intestandolo alla ditta proprietaria del terreno su cui insisteva ([REDACTED]), pur tuttavia risulta



edificato nel 1958 dal Ministero dei Lavori Pubblici e non sono stati reperiti atti di trasferimento della proprietà con riferimento a detta particella.(accatastata solamente nel 2017).

Come si evince dalla visura catastale il suddetto bene è iscritto al N.C.E.U. alla Categoria E/3 (Costruzioni per speciali esigenze pubbliche), nello specifico trattasi di deposito idrico, assegnato in convenzione il 22/04/1999 dal comune di Piagge al Consorzio MEGAS di Pesaro per la durata di anni venti a partire dalle ore 00.01 del 01/02/1999. Gli importi relativi ai mutui degli impianti ceduti in convenzione che il Consorzio MEGAS (ora Marche Multiservizi) doveva corrispondere al Comune di Piagge partivano dall' anno 1999 fino all'anno 2015.

Preciso, inoltre, che l'Autorità d'Ambito ha assunto ex lege, ossia in virtù di quanto disposto dall'art. 142 del d.lgs. n. 152/2006 (decreto ambientale) la competenza esclusiva in materia di organizzazione del servizio idrico integrato, di scelta della forma di gestione, di determinazione e modulazione delle tariffe all'utenza, di affidamento della gestione e relativo controllo.

Marche Multiservizi Spa gestisce il servizio idrico integrato in virtù della Convenzione di affidamento rilasciata dal Comune di Piagge e, senza soluzione di continuità, in virtù dell'affidamento assentito dall'Autorità di Ambito Marche Nord, medio tempore subentrata ex lege al Comune per le motivazioni sopra indicate, con atto dell'assemblea consortile n. 15 del 18/12/2007 con cui è stata disposta la gestione salvaguardata del predetto servizio idrico integrato in tutto il territorio dell'Ambito coincidente con la provincia di Pesaro e Fano, ivi incluso il Comune di Piagge.

L'affidamento in corso è previsto fino al 2027, salvo proroga, ossia fino alla data in cui la predetta Autorità d'Ambito, competente ex lege, provvederà ad indire la gara per l'affidamento del medesimo servizio per l'intero ambito territoriale ottimale.

Per ciò che riguarda la legittimità del fabbricato, ho provveduto ad inviare mail al settore urbanistica del comune di Piagge, il cui tecnico mi ha precisato che non esistono elaborati e/o pratiche edilizie relative alla edificazione del manufatto ad uso deposito idrico, così come pratiche successive alla edificazione stessa.

Alla luce di quanto sopra si tratterebbe pertanto di un impianto funzionale alla gestione del servizio idrico integrato, caratterizzato da un vincolo di destinazione su cui non sono rinvenibili ulteriori elementi conoscitivi atti a confermare la proprietà effettiva nonché l'esistenza di eventuali vincoli.

In ogni caso, si fa presente che detto manufatto avrebbe un valore assai modesto e pressocchè nullo, al di là di un eventuale interesse del Comune (intestatario della particella attigua n. 164), non avrebbe mercato alcuno.

Dopo essermi interfacciato con lo studio legale della Parte procedente, in merito al suddetto deposito idrico, la stessa Parte procedente ha optato per non procedere al pignoramento del suddetto bene (si allega documentazione della Parte procedente); **il tutto come da provvedimento del Giudice del 05 luglio 2023 (che si allega alla presente) relativo all'estinzione parziale e la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare del bene di cui al foglio 1, particella 167.**

Alla luce di quanto sopra esposto, il totale generale dei beni pignorati è il seguente:

- Catasto Fabbricati	n.ro 1	(F/1)
- Catasto terreni	n.ro 20	Reddito dominicale € 458,76
		Reddito Agrario € 323,98
		Superficie Ha 09.84.48 (mq. 98.448,00)

Non ritengo si debba procedere alla formazione di più lotti.

- 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.***



Risposta al quesito 2)

DESCRIZIONE DEI BENI (C.T.)

Come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata i terreni, oggetto di pignoramento, risultano essere in parte boschivi ed in parte seminati ad erba medica; alcuni di essi risultano con accesso diretto dalla via Cerbara, a differenza di altri per i quali l'accesso risulta meno agevole. Sui suddetti terreni non risulta la costruzione di manufatti di alcun tipo, non sono presenti recinzioni, non si evince la presenza di pozzi per l'irrigazione e non ci sono segni tangenti per l'individuazione dei confini.

Le particelle, nella loro globalità, hanno una configurazione pressochè irregolare e sono caratterizzate da una giacitura in parte in piano ed in parte in pendenza.

Le particelle oggetto di pignoramento catastalmente hanno qualità a seminativo, bosco misto, incolto produttivo, prato; escludendo le porzioni a bosco, quasi la totalità dei terreni sono coltivati ad erba medica.

DESCRIZIONE DEI BENI (N.C.E.U.)

La particella 111 di cui al foglio 1, catastalmente risulta un'area urbana a ridosso della particella 102 (proprietà [REDACTED]). La planimetria di cui al foglio 1, particella 111 risulta conforme allo stato dei luoghi.

Si riporta di seguito un riepilogo della disciplina relativa al **regime IVA** applicabile alle cessioni e locazioni di immobili, contenuta nell'art.10, comma 1, nn.8, 8-bis ed 8-ter, del D.P.R. 633/1972, modificata da ultimo dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, convertito, con modificazioni, nella Legge 7 agosto 2012, n. 134 (c.d. "decreto Sviluppo"), che ha introdotto rilevanti novità nel regime IVA delle operazioni immobiliari. Sia per le cessioni che per le locazioni, il regime fiscale è differenziato a seconda della tipologia di immobile oggetto delle stesse, ossia se si tratta di abitazioni ovvero di fabbricati strumentali. A tal fine, la distinzione tra le due differenti categorie di immobili deve seguire il criterio oggettivo legato alla classificazione catastale dell'unità immobiliare (cfr. C.M. n.27/E del 4 agosto 2006), a prescindere dall'effettivo utilizzo della stessa, per cui: per "abitazioni" devono intendersi gli immobili classificati nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10; per "fabbricati strumentali" quelli censiti nella categoria A/10 e nei Gruppi B, C, D ed E.

Per le vendite giudiziarie di immobili imposte di registro ed ipo-catastali in misura fissa (€200) purché l'immobile sia rivenduto entro 2 anni.

Il recente decreto c.d. "Salva banche" (DL. 18/2016, recante misure urgenti per il settore del credito) introduce una disposizione che agevola la vendita di immobili in esito a procedure esecutive.

In particolare, indipendentemente dalla natura del soggetto acquirente (privato, impresa, ecc.):

- per gli atti emessi dal 16/02/2016 al 31/12/2016
- L'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale si applicano **in misura fissa** (Euro 200 ciascuna) **per gli atti di trasferimento** della proprietà/diritti reali immobiliari **emessi nell'ambito di vendite giudiziarie**
- a condizione che l'immobile sia **rivenduto entro 2 anni** dall'acquisto agevolato.
Ove quest'ultima condizione non si realizzi:
- le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura "ordinaria"
- trovando inoltre applicazione la sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora.

AGEVOLAZIONE PER VENDITE GIUDIZIARIE

Con il cd "decreto salva banche" (DL 18/2016, da convertire entro il 15/04) si introduce una importante agevolazione fiscale riguardante i **trasferimenti di immobili nell'ambito di vendite giudiziarie** al fine di sostenere il mercato delle cessioni immobiliari coattive.

Nello specifico, la norma:



- **agevola i trasferimenti immobiliari eseguiti nell'ambito di procedimenti giudiziari o fallimentari**
- **prevedendo che le imposte di registro e ipotecarie e catastali sono applicate in misura fissa** (Euro 200 ciascuna) alla sola condizione che l'immobile sia rivenduto entro 2 anni dall'acquisto.

VANTAGGI: il risparmio fiscale che deriva dalla agevolazione si differenzia come segue:

TRASFERIMENTI NON SOGGETTIVA	Le tre imposte fisse (complessivamente pari a € 600) si applicano in sostituzione dell'imposta ipotecaria e catastale ciascuna nella misura di € 50.
TRASFERIMENTI SOGGETTI A IVA	Nei casi di vendita di fabbricati strumentali le imposte ipotecaria e catastale sono fisse nella misura di € 200 + 1%.

DECORRENZA: la norma è **già operativa**, in quanto applicabile **agli atti posti in essere** dalla data di entrata in vigore del Decreto (cioè dal **16/02/2016**).

AMBITO APPLICATIVO

L'agevolazione compete per **atti ed i provvedimenti** relativi al trasferimento:

- della proprietà
- di diritti reali su beni immobili (uso, usufrutto, abitazione, superficie, enfiteusi, servitù)

emessi nell'ambito di una procedura:

- di **espropriazione immobiliare** ex art. 555 e segg C.C. (es:)
- di **vendita immobiliare fallimentare** ex art. 107 RD 267/42

indipendentemente che l'immobile sia aggiudicato nella vendita "con incanto" o "senza incanto".

CONDIZIONE

L'agevolazione si applica ad **una specifica ed unica condizione**:

- l'acquirente deve impegnarsi, dichiarandolo in atto, a **rivendere** l'immobile **entro 2 anni** dall'acquisto (si ritiene che il termine decorre dalla data del decreto di trasferimento del giudice)
- indipendentemente dalla natura del soggetto che acquista: persona fisica privata, società, ecc.

DECADENZA

Se l'acquirente dell'immobile all'asta non lo rivende entro 2 anni dalla data di acquisto le **imposte di registro, ipotecaria e catastale** tornano ad essere **dovute nella misura ordinaria**; è **dovuta una sanzione del 30%**, oltre agli interessi di mora.

Nota: Il rischio di essere chiamati a versare le imposte ordinarie con applicazione della sanzione avrà l'effetto di ridurre il prezzo di vendita in prossimità della scadenza del biennio, agevolando il mercato immobiliare.



ACCERTAMENTO

In caso di decadenza: i termini di 3 anni per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'Ufficio decorrono dalla scadenza del biennio per il "ri-trasferimento".

ASTE IMMOBILIARI E IMPOSTE DI REGISTRO / IPOCATASTALI – RIEPILOGO

IMPOSTE DI ATTO IN VIA ORDINARIA E IN PRESENZA DELLE CONDIZIONI AGEVOLATIVE				
FABBRICATI	IMMOBILI ALL'ASTA	TIPO DI ATTO	REGISTRO	IPO-CATASTALI
ABITATIVI	ACQUISTO SENZA AGEVOLAZIONE	IMPONIBILE IVA	200	200 + 200
		ESENTE IVA	9% (1% se 1° casa)	50 + 50
		FUORI CAMPO IVA		
	ACQUISTO CON AGEVOLAZIONE	IMPONIBILE IVA	200	200 + 200
		ESENTE IVA	200	200 + 200
		FUORI CAMPO IVA	200	200 + 200
IMPOSTE DI ATTO IN VIA ORDINARIA E IN PRESENZA DELLE CONDIZIONI AGEVOLATIVE				
FABBRICATI	IMMOBILI ALL'ASTA	TIPO DI ATTO	REGISTRO	IPO-CATASTALI
STRUMENTALI	ACQUISTO SENZA AGEVOLAZIONE	IMPONIBILE IVA	200	Ipotecaria: 3% Catastale: 1%
		ESENTE IVA		
		FUORI CAMPO IVA	9%	50 + 50
	ACQUISTO CON AGEVOLAZIONE	IMPONIBILE IVA	200	200 + 200
		ESENTE IVA	200	200 + 200
		FUORI CAMPO IVA	200	200 + 200

2 bis) A verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perchè provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati.

Risposta al quesito 2 bis)

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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.

Risposta al quesito 3)

Tra i beni pignorati non risultano fabbricati per i quali si possa indicare la data di costruzione.



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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.ro 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.ro 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.ro 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta al quesito 4)

Tra i beni pignorati non risultano fabbricati per i quali si possa indicare la data di costruzione.

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

Risposta al quesito 5)

In data 25 ottobre 2022 ho provveduto ad inviare al comune di Terre Roveresche la richiesta per il Certificato di Destinazione Urbanistica protocollato al n.ro 16822 in data 26 ottobre 2022. Il certificato di destinazione urbanistica si allega alla presente.

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.ro 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.

Risposta al quesito 6)

Dal punto di vista catastale, gli immobili sono meglio descritti nella risposta al quesito 1). I dati catastali, risultanti dalla visura, trovano rispondenza con quelli inseriti nell'atto di pignoramento. Come già specificato, la planimetria di cui al foglio 1, particella 111 (area urbana) risulta conforme.

7. Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve



infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Risposta al quesito 7)

All'atto del pignoramento i beni erano intestati alla parte esecutata [REDACTED]
[REDACTED] Il tutto si evince sia dalla relazione del Notaio Candore Carmelo il quale certifica che la parte esecutata risulta proprietaria dei beni oggetto di pignoramento a tutto il 01 agosto 2022, che dalle visure catastali.
Si precisa inoltre che non si provvederà alla formazione di lotti.

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 ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Risposta al quesito 8)

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 01/08/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di [REDACTED] sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) [REDACTED] sopra generalizzata divenne proprietaria con atto di trasferimento sede ricevuto dal notaio Colangeli Angelo di Fano il 29/10/2004 repertorio 55365 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 18/11/2004 ai numeri 18263/9628 dalla società [REDACTED] e successiva nota in rettifica trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 30/12/2004 ai numeri 21098/11226;

b) [REDACTED] divenne proprietaria con atto di trasformazione di società ricevuto dal notaio Filippo Leonardi di Milano il 29/11/1978 repertorio 291/84 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 18/10/1980 ai numeri 7619/5187 dalla società [REDACTED]

c) [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 20/12/1973 ricevuto dal Notaio Ricci, numero 52940 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 15/01/1974 ai numeri 653/559 dai signori [REDACTED]; rettificato con atto del 21/03/1974 ricevuto dal Notaio Ricci, numero 54038/5841 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 1974 ai numeri 7214/5165.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 05/07/2010 ai numeri 8620/2158 per Euro 2.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per Euro 1.250.000,00 a favore di Banca Delle Marche S.p.a. sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto Ancona - Via Menicucci N. 4/6, codice fiscale 01377380421 e contro [REDACTED]

b) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Pesaro in data 01/08/2022 ai numeri 11137/7570 a favore di Fedaia SPV S.r.l., sede Roma RM),



INCOLTO PRODUTTIVO € 7.385,00/Ha
€ 7.385,00 x mq. 6.000,00 = € 4.431,00

€ 4.431,00

**VALORE APPEZZAMENTI DI TERRENO RIFERITI AI VALORI AGRICOLI MEDI
(Qualità Prato)**

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1 – PARTICELLA 103** – REDDITO DOMINICALE € 0,82 – REDDITO AGRARIO € 0,45 – SUPERFICIE MQ. 792,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "PRATO" DI CLASSE "U".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1 – PARTICELLA 105** – REDDITO DOMINICALE € 0,39 – REDDITO AGRARIO € 0,21 – SUPERFICIE MQ. 375,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "PRATO" DI CLASSE "U".

PRATO € 16.246,00/Ha

Totale Ha 00.11.67.

€ 16.246,00 x mq. 1.167,00 (Ha 00.11.67) = € 1.895,90

€ 1.895,90

**VALORE APPEZZAMENTI DI TERRENO RIFERITI AI VALORI AGRICOLI MEDI
(Qualità Seminativo)**

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1 – PARTICELLA 107** – REDDITO DOMINICALE € 157,89 – REDDITO AGRARIO € 101,05 – SUPERFICIE MQ. 24.458,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "2".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1 – PARTICELLA 4** – REDDITO DOMINICALE € 128,87 – REDDITO AGRARIO € 100,23 – SUPERFICIE MQ. 27.725,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "3".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1 – PARTICELLA 28** – REDDITO DOMINICALE € 3,02 – REDDITO AGRARIO € 2,35 – SUPERFICIE MQ. 650,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "3".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1 – PARTICELLA 52** – REDDITO DOMINICALE € 0,58 – REDDITO AGRARIO € 0,37 – SUPERFICIE MQ. 90,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "2".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1 – PARTICELLA 54** – REDDITO DOMINICALE € 28,07 – REDDITO AGRARIO € 21,84 – SUPERFICIE MQ. 6.040,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "3".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1 – PARTICELLA 55** – PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI – TOTALI PARTICELLA REDDITO DOMINICALE € 10,37 – REDDITO AGRARIO € 3,59 – SUPERFICIE MQ. 6.894,00 – IL REDDITO DOMINICALE E' STATO CALCOLATO TENENDO CONTO DELLE EVENTUALI DEDUZIONI INDICATE IN TABELLA.

PORZIONE	AA
REDDITO DOMINICALE	€ 2,04
REDDITO AGRARIO	€ 1,59
DEDUZIONI	-----
SUPERFICIE	mq. 439,00
QUALITA'	SEMINATIVO
CLASSE	3



CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1** – **PARTICELLA 91** – REDDITO DOMINICALE € 4,46 – REDDITO AGRARIO € 3,47 – SUPERFICIE MQ. 960,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "3".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1** – **PARTICELLA 92** – REDDITO DOMINICALE € 5,95 – REDDITO AGRARIO € 4,63 – SUPERFICIE MQ. 1.280,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "3".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1** – **PARTICELLA 93** – REDDITO DOMINICALE € 1,93 – REDDITO AGRARIO € 1,50 – SUPERFICIE MQ. 415,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "3".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1** – **PARTICELLA 94** – REDDITO DOMINICALE € 11,03 – REDDITO AGRARIO € 7,06 – SUPERFICIE MQ. 1.709,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "2".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1** – **PARTICELLA 95** – REDDITO DOMINICALE € 9,39 – REDDITO AGRARIO € 6,01 – SUPERFICIE MQ. 1.454,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "2".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1** – **PARTICELLA 96** – REDDITO DOMINICALE € 3,65 – REDDITO AGRARIO € 2,33 – SUPERFICIE MQ. 565,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "2".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1** – **PARTICELLA 130** – REDDITO DOMINICALE € 73,55 – REDDITO AGRARIO € 57,20 – SUPERFICIE MQ. 15.823,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "3".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1** – **PARTICELLA 166** – REDDITO DOMINICALE € 17,53 – REDDITO AGRARIO € 11,22 – SUPERFICIE MQ. 2.716,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "SEMINATIVO" DI CLASSE "2".

SEMINATIVO € 25.773,00/Ha

Totale Ha 08.32.40.

€ 25.773,00/Ha x mq. 84.324,00 (Ha 08.43.24) = € 217.328,24

€ **217.328,24**

VALORE APPEZZAMENTI DI TERRENO RIFERITI AI VALORI AGRICOLI MEDI
(Qualità Bosco misto)

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1** – **PARTICELLA 55** – PARTICELLA DIVISA IN DUE PORZIONI – TOTALI PARTICELLA REDDITO DOMINICALE € 10,37 – REDDITO AGRARIO € 3,59 – SUPERFICIE MQ. 6.894,00 – IL REDDITO DOMINICALE E' STATO CALCOLATO TENENDO CONTO DELLE EVENTUALI DEDUZIONI INDICATE IN TABELLA.

PORZIONE	AB
REDDITO DOMINICALE	€ 8,33
REDDITO AGRARIO	€ 2,00
DEDUZIONI	-----
SUPERFICIE	MQ. 6.455,00
QUALITA'	BOSCO MISTO
CLASSE	U



CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 1** – **PARTICELLA 69** – REDDITO DOMINICALE € 0,23 – REDDITO AGRARIO € 0,06 – SUPERFICIE MQ. 180,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "BOSCO MISTO" DI CLASSE "U".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 5** – **PARTICELLA 178** – REDDITO DOMINICALE € 0,05 – REDDITO AGRARIO € 0,01 – SUPERFICIE MQ. 40,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "BOSCO MISTO" DI CLASSE "U".

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (M379C) (PS) - **FOGLIO 5** – **PARTICELLA 4** – REDDITO DOMINICALE € 0,36 – REDDITO AGRARIO € 0,09 – SUPERFICIE MQ. 282,00 – PARTICELLA CON QUALITA' "BOSCO MISTO" DI CLASSE "U".

BOSCO MISTO € 10.339,00/Ha

Totale Ha 00.69.57.

€ 10.339,00/Ha x mq. 6.957,00 (Ha 00.69.57) = € 7.192,84 € 7.192,84

RIEPILO GENERALE DEI VALORI

AREA URBANA (F/1)

1) FOGLIO 1 – PARTICELLA 111 € 115,20

INCOLTO PRODUTTIVO

2) FOGLIO 1 – PARTICELLA 3 € 4.431,00

PRATO

3) FOGLIO 1 – PARTICELLE 103 – 105 € 1.895,90

SEMINATIVO

4) FOGLIO 1 – PARTICELLE 107, 4, 28, 52, 54, 55 (AA), 91
92, 93, 94, 95, 96, 130, 166 € 217.328,24

BOSCO MISTO

5) FOGLIO 1 – PARTICELLE 55 (AB), 69
FOGLIO 5 – PARTICELLE 178, 4 € 7.192,84

TOTALE VALORE COMMERCIALE

APPEZZAMENTI DI TERRENO E AREA URBANA € 230.962,28

Come già sopra specificato il valore commerciale è riferito al **VAM** che identifica il comune di Terre Roveresche con la Regione Agraria n.ro 8 per la Provincia di Pesaro Urbino – Colline Litoranee di Fano.

Come già sopra specificato, il valore commerciale è stimato anche in base alla vetustà e alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli appezzamenti di terreno.

Il prezzo è stato dedotto da un'indagine di mercato C/o alcune agenzie immobiliari e tecnici qualificati, oltre che dai valori forniti dal VAM e dall'andamento del mercato immobiliare della zona, compreso il particolare momento che si riflette in una contrazione del valore di mercato degli immobili, vista la giacitura di alcuni terreni in piano ed altri in pendenza, considerata la difficoltà di accesso per alcuni appezzamenti, la mancata presenza di pozzi per l'irrigazione, le condizioni intrinseche ed estrinseche, il totale del valore commerciale, per la zona in questione, viene decurtato di una percentuale media del 20%, ottenendo in tal modo un valore finale commerciale così come sotto descritto:

€ 230.962,28 x – 20% = € 46.192,46.

€ 230.962,28 - € 46.192,46 = **TOTALE VALORE COMMERCIALE € 184.769,82**
(Diconsi Euro Centottantaquattromilasettecentosessantanove/00)

Il contratto di affitto di fondo rustico avrà decorrenza dalla data del **01/01/2023** e terminerà alla data del **31/12/2023**; in ogni caso, comunque, lo stesso contratto di affitto sarà risolto con



efficacia immediata per effetto del trasferimento degli immobili disposto all'interno della procedura esecutiva incardinata avanti il Tribunale di Pesaro; per detti motivi non vengono applicati coefficienti riduttivi relativamente al contratto di affitto di fondo rustico.

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 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.

Risposta al quesito 11)

Per ciò che concerne gli appezzamenti di terreno agricolo si specifica che le particelle di cui al foglio 1, mappali 3,4,28,52,54,55,69,91,92,93,94,95,96,103,105,107,130,166 per una superficie complessiva di Ha 09.81.26 di cui seminabili Ha 07.43.00 circa, sono state cedute in locazione con regolare contratto di affitto fondo rustico dalla [REDACTED]

Il contratto di locazione aveva inizio in data 11/11/2021 con scadenza il 10/11/2022 e prevedeva un canone di € 4.000,00 da versarsi entro il 30/10/2022. Il nuovo contratto, efficace dal 01/01/2023 fino al 31/12/2023, sarà risolto con efficacia immediata per effetto del trasferimento degli immobili disposto all'interno della procedura esecutiva incardinata avanti il Tribunale di Pesaro.

Le restanti particelle di cui al foglio 1, mappale 111 (area urbana), foglio 5, mappali 4 e 178 non sono state assoggettate a contratti di locazione.

12. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta al quesito 12)

Come già precisato il bene ad uso manufatto idrico di cui al foglio 1, particella 167, è stato oggetto di estinzione parziale e cancellazione dal pignoramento perchè già bene destinato alla pubblica utilità.

13. Ad allegare le planimetrie dell'immobile ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Risposta al quesito 13)

Si allega alla presente planimetria catastale dell' immobile pignorato:**Foglio 1 - Particella 111**



Si allega alla presente documentazione fotografica.

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.

Risposta al quesito 14)

Non ritengo necessaria la formazione in più lotti dei beni pignorati.

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.ro 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.

Risposta al quesito 15)

Alla presente si allega 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.ro 47 del 25.2.2008).

16. Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 Il co.c.p.c. In modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Risposta al quesito 16)

Alla presente si allega altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato word.zip.

Tanto dovevo all'evasione dell'incarico conferitomi, specificando che ho esaminato la cosa con spirito tecnico e slegato da interessi di parte.

Restando a V/s completa disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario, distintamente ossequio.

Pesaro li 10 luglio 2023

***H C.T.U.
MAGI GEOM. MARCO***

Allegati alla presente relazione peritale:

1. Accettazione incarico;
- 1 bis. N.ro due atti e nota di trascrizione;
2. N.ro 3 estratti di mappa;
3. N.ro 1 planimetria catastale;
4. Relazione sulla provenienza delle particelle;
5. N.ro 13 visure storiche;
6. N.ro due visure catastali;



7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Atto di fusione Megas/Marche Multiservizi- Convenzione di Regolazione Aato
9. Convenzione comune di Piagge;
10. N.ro 22 fotografie;
11. N.ro 2 contratti affitto fondo rustico;
12. Verbale di primo accesso;
13. N.ro 4 proroghe termini;
14. Specifica descrittiva al Creditore precedente e relazione descrittiva bene fg.1, map. 167;
15. N.ro 6 documenti ricevuti dal Creditore precedente per estinzione parziale bene fg.1, map. 167;
16. Estinzione parziale e cancellazione dal pignoramento fg. 1, map. 167.
17. Comunicazioni comunali fg.1, map. 167.
18. Perizia di stima Privacy.
19. Check list in formato word.zip

