

ALLEGATO n.11

PERIZIA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.119/2021

Procedura promossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

(MANDATARIA DI PURPLE SPV SRL)

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Perito Stimatore: geom. DEVIS GALLUCCI

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 119/2021

CREDITORE PROCEDENTE:

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA (MANDATARIA DI PURPLE SPV SRL)

DEBITORI ESECUTATI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 12/07/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 17/07/2023 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.

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

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

La certificazione notarile risale fino ad atti derivativi anteriori a venti anni per tutte le particelle oggetto della presente procedura.

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

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

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

Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati. Il CTU ha provveduto ad acquisire i certificati di matrimonio degli esecutati. I sig. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, deceduti, risultavano coniugati. (allegato n.07)

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso al bene

L'accesso ai beni è avvenuto in data **27.07.2023** alla presenza del sig. XXXXXXXX, figlio di XXXXXXXXXXXXX ed unitamente al quale si è proceduto ai rilievi del bene.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/2021

QUESITO 1

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

Individuazione dei beni oggetto di vendita

Atto di pignoramento a favore della PURPLE SPV SRL notificato il 06/10/2021 rep.n.1383 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 25.10.2021 al n.6758 del registro particolare ed al n.8718 del registro generale, ai sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno sui seguenti beni immobili:

1-Fabbricato per attività agricola sito nel Comune di Montegranaro in Contrada Cima di Colle snc, e distinto al NCEU di detto comune,

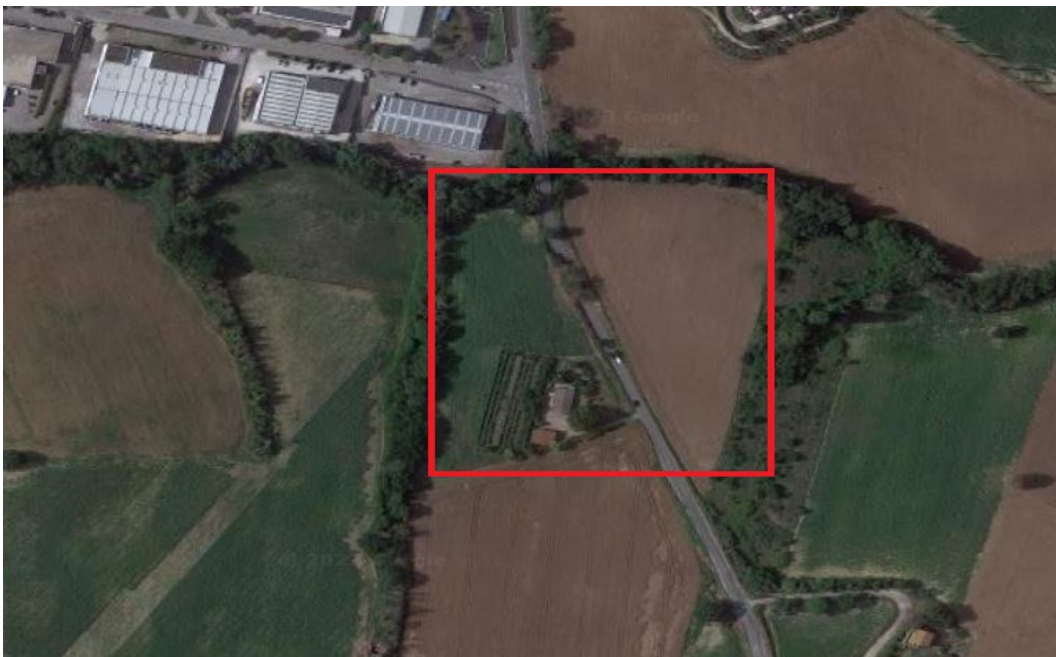
Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	Rendita catastale
11	674	5	T	U	D/10	€ 566,00

2-Terreni siti nel Comune di Montegranaro e distinti al NCT di detto comune,

Foglio	part.	porzione	superficie	Rendita
11	4		01.03.00	€ 50,54
11	93	AA	00.43.09	€ 15,58
11	93	AB	00.03.01	€ 3,26
11	138		00.27.00	€ 9,76
11	340	AA	00.22.13	€ 9,14
11	340	AB	00.11.07	€ 8,29

Localizzazione

I beni oggetto delle procedura sono ubicati nel Comune di Montegranaro in cda Cima di Colle snc



Individuazione dei Confini

I beni censiti al foglio n.11 particelle n.138, n.674 e n.340 confinano sul lato ovest con le particelle n.104 e n.139, sul lato sud con le particelle n.140, n.633 e n.19, sul lato est con le particelle n.2 e n.429 (strada comunale), sul lato nord con il fosso Rio Maggio.

I beni censiti al foglio n.11 particelle n.4 e n.93 confinano sul lato ovest con le particelle n.3 e n.445 (strada comunale), sul lato nord con il fosso Rio Maggio, sul lato est con le particelle n.152 e n.150.

Definizione dei lotti

Considerato la conformazione degli immobili oggetto della procedura si ritiene opportuno definire un lotto unico.

QUESITO 2

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

Sommatoria descrizione del bene

L'unità immobiliare censita nel Comune di Montegranaro NCEU fog.n.11 part.n.675 sub.5 è composta da:
-Una tettoia con pali in cls e copertura in legno con sovrastanti onduline in lamiera di superficie circa mq.103 ed altezza media h=m.3,75;
-Un manufatto adibito a rimessa e ricovero animali, realizzato con struttura prefabbricata in ca e copertura inclinata costituita da lastre, presumibilmente in cemento amianto di superficie lorda pari a mq.172 con altezza interna massima m.4,00 e minima m.3,10. La corte esclusiva perimetrale è di circa mq.8720. L'accessorio si trova allo stato grezzo e presenta l'impianto elettrico con contatore autonomo. L'approvvigionamento dell'acqua avviene tramite un pozzo dotato di pompa di sollevamento. Nella corte perimetrale sono presenti alcuni alberi da frutto, circa n.30 olivi e n.6 filari di vigna in stato di abbandono. I terreni censiti nel Comune di Montegranaro fog.n.11 part.n.4,93,138,340 presentano una lieve pendenza ed al momento sono coltivati a seminativo e si estendono complessivamente per una sup. di mq.20.930.

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino e gli esecutati sono dei soggetto privati.

QUESITO 3

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

L'epoca di realizzazione degli immobili è successiva alla data del 2 settembre 1967.

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e**

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/2021

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;

L'acquisizione delle autorizzazioni edilizie è avvenuta mediante richiesta agli uffici comunali a mezzo PEC del 18.08.2023 e successivo accesso presso gli uffici comunali in data 19.09.2023. (allegato n.04)

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
04.01	Concessione edilizia prot.n.1029 pratica n.15/86 del 17.04.1987 (Richiedenti: XXXXXXXXXXX)	Costruzione di un magazzino ricovero attrezzi agricoli e ricovero bovini.
04.02	Concessione edilizia prot.n.1651 pratica n.235/87 (Richiedenti: XXXXXXXXXXX)	Nuova costruzione di accessorio agricolo ad uso fienile.

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Relazione di verifica

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente esecuzione, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante gli accessi effettuati in data 27.07.2023) e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi che mi sono stati forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Montegranaro.

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

Lotto UNICO Unità immobiliare ad uso agricolo distinta al foglio n.11 particella n.674 sub. n.05 piano terra costituita da due fabbricati. Dalla verifiche dello stato dei luoghi rispetto ai titoli autorizzativi reperiti, è stato possibile constatare che i due manufatti non sono conformi a quanto autorizzato.

1) La tettoia ad uso fienile è stata realizzata a distanza inferiore rispetto ai 20metri previsti e con dimensioni in pianta difformi per eccesso rispetto a quanto autorizzato.

Quanto realizzato **NON** è regolarizzabile, in quanto la sanatoria necessita della verifica della doppia conformità, all'epoca della realizzazione e all'attualità. La tettoia è stata realizzata a circa un metro dal confine mentre all'epoca della sua realizzazione gli strumenti urbanistici prevedevano una distanza minima di m.20 dal confine.

2) Manufatto ad uso magazzino, ricovero attrezzi agricoli e ricovero bovini è stato realizzato in posizione completamente diversa da quanto approvato e con dimensioni in pianta e volumetriche maggiori.

Quanto realizzato **NON** è regolarizzabile, in quanto la sanatoria necessita della verifica della doppia conformità, all'epoca della realizzazione e all'attualità.

Il manufatto ricade all'interno del vincolo di cui a D.Lgs n.42/2004, il quale non prevede la possibilità di sanare aumenti volumetrici.

La valutazione sulla conformità degli immobili è stata concertata con il dirigente dell'ufficio tecnico comunale, nell'incontro avuto dal CTU in data 27.10.2023.

Ai fini della: **“Verifica 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”**

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/2021

dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

QUESITO 5

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

Si allega certificato di destinazione urbanistica n.43/2023 prot.n.27053 del 18.10.2023. **allegato n.09**

QUESITO 6

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

Nel pignoramento a favore della PURPLE SPV SRL notificato il 06/10/2021 rep.n.1383 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 25.10.2021 al n.6758 del registro particolare ed al n.8718 del registro generale, ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno i beni indicati erano:

- Fabbricato per attività agricola sito nel Comune di Montegranaro piano terra, alla Contrada Cima di Colle snc, censito al Catasto Fabbricati al **fog.n.11 part.n.674 sub.5**, cat. D/10, rendita € 566,90;
- Terreno sito al Comune di Montegranaro, censito al Catasto Terreni al **fog.n.11 part.n.4**, superficie 1 ha 03 are 00 ca, rendita € 50,54;
- Terreno sito al Comune di Montegranaro, censito al Catasto Terreni al **fog.n.11 part.n.93**, Porzione **AA** superficie 43 are 09 ca, rendita € 15,58, Porzione **AB** superficie 03 are 01 ca, rendita € 3,26;
- Terreno sito al Comune di Montegranaro, censito al Catasto Terreni al **fog.n.11 part.n.138**, superficie 27 are 00 ca, rendita € 9,76;
- Terreno sito al Comune di Montegranaro, censito al Catasto Terreni al **fog.n.11 part.n.340**, Porzione **AA** superficie 22 are 13 ca, rendita € 9,14, Porzione **AB** superficie 11 are 07 ca rendita € 8,29;

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite variazioni catastali.

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite le visure storiche e la planimetria catastale del sub.04.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è ravvisato che la planimetria del sub.4 presenta delle lievi difformità che risultano ininfluenti ai fini del calcolo della rendita catastale, di conseguenza la planimetria catastale può essere considerata idonea. **allegato n.05**

QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

In data 13.11.2023 si è provveduto ad effettuare un ispezione ipotecaria nominativa per XXXXXXXXXXXXXXX ed è emerso che:

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/2021

All'atto del pignoramento a favore della PURPLE SPV SRL notificato il **06/10/2021** rep.n.1383 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 25.10.2021 al n.6758 del registro particolare ed al n.8718 del registro generale, i beni indicati erano:

- Fabbricato per attività agricola sito nel Comune di Montegranaro piano terra, alla Contrada Cima di Colle snc, censito al Catasto Fabbricati al **fog.n.11 part.n.674 sub.5**, cat. D/10, rendita € 566,90;
- Terreno sito al Comune di Montegranaro, censito al Catasto Terreni al **fog.n.11 part.n.4**, superficie 1 ha 03 are 00 ca, rendita € 50,54;
- Terreno sito al Comune di Montegranaro, censito al Catasto Terreni al **fog.n.11 part.n.93**, Porzione **AA** superficie 43 are 09 ca, rendita € 15,58, Porzione **AB** superficie 03 are 01 ca, rendita € 3,26;
- Terreno sito al Comune di Montegranaro, censito al Catasto Terreni al **fog.n.11 part.n.138**, superficie 27 are 00 ca, rendita € 9,76;
- Terreno sito al Comune di Montegranaro, censito al Catasto Terreni al **fog.n.11 part.n.340**, Porzione **AA** superficie 22 are 13 ca, rendita € 9,14, Porzione **AB** superficie 11 are 07 ca rendita € 8,29;

Intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Gli esecutati, XXXXXXXXXXXXXXX, erano intestatari per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni sopra elencati, a seguito della compravendita a rogito notaio Mario Danielli di Fermo del 23.07.1985 repertorio n.23091/9059 e trascritta alla conservatoria di Fermo in data 06.08.1985 registro generale n.3800 e registro particolare n.2666, dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà. **allegato n.06.**

QUESITO 8

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

In data 13.11.2023 si è provveduto ad effettuare un ispezione ipotecaria nominativa per XXXXXXXXXXXXXXX ed è emerso che:

1985.07.23 - COMPRAVENDITA a rogito notaio Mario Danielli rep.n.23091/9059 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.ii di Fermo il 06.08.1985 al n.3800 del reg. generale e al n.2666 del reg. particolare

a favore: XXXXXXXXXXXXXXX diritti di piena proprietà per ½ come bene personale;
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritti di piena proprietà per ½ come bene personale;

contro: XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Immobili siti a Montegranaro in cda Cima di Colle snc e censiti al NCT foglio n.11

- particella n.4;
- particella n.93;
- particella n.138;
- particella n.338;
- particella n.339;
- particella n.340.

Superficie complessiva ha 3 are 3 ca 70

NB nella nota è riportato che i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX dichiarano di aver acquistato l'immobile sopra riportato per destinarlo alla loro attività professionale di imprenditori agricoli escludendolo pertanto dalle comunioni legali in essere con le rispettive mogli.

1986.04.02 - COSTITUZIONE VINCOLO DI INEDIFICABILITA' notaio Adriano Iacopini di Fermo trascritto alla conservatoria dei RR.ii di Fermo il 21.04.1986 al n.1721 del registro particolare ed al n.2313 del registro generale

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/2021

a favore: Comune di Montegranaro cf 00218260446 per 1/1 di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritti di piena proprietà per ½ come bene personale;
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritti di piena proprietà per ½ come bene personale.

Immobili: NCT Comune di Montegranaro fog.11 part. 93-138-338-339-340
sup. complessiva ha 1 are 96 ca 10

2008.03.28 - IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni, capitale €250.000,00 (totale €500.000,00) notaio Michele Gentilucci di Morrovalle repertorio n.34556/9428 e trascritto alla conservatoria dei RRil di Fermo il 02.04.2008 al n.3661 del reg. generale ed al n.747 del reg. particolare.

Debitore non datore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

a favore: BANCA DELLE MARCHE spa sede di Ancona cf 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona via Menicucci 4/6) 1/1 di piena proprietà;

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili siti a Montegranaro in cda Cima di Colle snc e censiti al NCT foglio n.11
-particella n.4;
-particella n.93;
-particella n.138;
-particella n.338;
-particella n.339;
-particella n.340.
Superficie complessiva ha 3 are 3 ca 70

2021.10.06 - PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo repertorio n.1383 trascritto presso la conservatoria dei RRil di Fermo il 25.10.2021 al n.6758 del Registro Particolare e n.8718 del Registro Generale

a favore: PURPLE SPV SRL con sede a Conegliano cf 04846340265 per 1/1 di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili siti a Montegranaro in cda Cima di Colle snc e censiti al NCT foglio n.11
-particella n.4 ha 1 are 3;
-particella n.93 porz.AA are 43 ca 9;
-particella n.93 porz.AB are 3 ca 1;
-particella n.138 are 27;
-particella n.340 porz.AA are 22 ca 13;
-particella n.340 porz.AB are 11 ca 7.

Immobili siti a Montegranaro in cda Cima di Colle snc e censiti al NCEU foglio n.11
-particella n.674 sub.5, cat. D/10, fabbricato per funz. Produttive.

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

QUESITO 9

[a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo](#)

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/2021

[stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;](#)

PROCESSO VALUTATIVO

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

LOTTO UNICO.

1) Terreni liberi da fabbricati, siti a Montegranaro in cda Cima di Colle e censiti al NCT di detto comune

Foglio	Part.	Sub	qualità	classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
11	4	-	Seminativo	2	mq. 10.300	€ 50,54	€ 61,17
11	93	AA	Seminativo	4	mq. 4.309	€ 15,58	€ 21,14
		AB	Semin irrig	1	mq. 301	€ 3,26	€ 2,25
11	138		Seminativo	4	mq. 2.700	€ 9,76	€ 13,25
11	340	AA	Seminativo	3	mq. 2.213	€ 9,14	€ 12,00
		AB	Vigneto	2	mq. 1.107	€ 8,29	€ 5,72
TOTALE					mq. 20.930		

METODOLOGIA DI STIMA

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

Ogni bene qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi **“pezzo unico e singolare”**. La valutazione del probabile **valore medio di mercato (Vm)** sarà desunta con procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che rappresenta un metodo diretto che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato e valori medi tabellari di riferimento ove esistenti. Sarà usato come parametro di riferimento della consistenza del bene, il **mq.** (metroquadro) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione.

PROCESSO VALUTATIVO

Il processo valutativo è stato organizzato nelle seguenti attività :

-accesso al luogo;

-richiesta del CDU presso gli uffici tecnici comunali al fine della verifica della destinazione urbanistica delle particelle oggetto di stima;

-attività di verifica dei comparabili di zona;

-indagini di mercato sui valori medi delle aree agricole;

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/2021

-redazione del rapporto di valutazione (stima).

STIMA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Considerato :

- che le particelle n. 4, 93, 138 e 340 hanno una superficie catastale totale di **mq.20.930** e sono prive di fabbricati;
- che ricadono all'interno del PRG comunale in aree agricole E;
- che sulle quattro particelle insistono delle tutele e dei vincoli, specificati nel certificato di destinazione urbanistica **allegato n.09**
- che non è stato possibile reperire delle vendite di terreni agricoli nelle immediate vicinanze, per appezzamenti di terreno di dimensioni similari

si è ritenuto opportuno di prendere come parametro di riferimento il VAM (valore agricolo medio) approvato nella seduta della CPE di Fermo del 29/01/2019 riferiti all'anno 2018

Commissione espropri di Fermo – Tabella Valori Agricoli Medi anno 2018

Coltura		Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro
		1	2	3	4	5
21	Seminativo	€ 8.600,00	€ 9.200,00		€ 14.800,00	€ 18.500,00
22	Seminativo Arborato	€ 9.700,00	€ 15.500,00		€ 19.500,00	€ 19.000,00
23	Seminativo Irriguo	€ 11.800,00	€ 20.500,00		€ 24.500,00	€ 28.500,00
24	Seminativo Arb. Irriguo	€ 12.000,00	€ 26.000,00		€ 31.500,00	€ 37.650,00

Valore dell'area delle part.ile site a Montegranaro al foglio n.11 part.4,93,138,340

=(mq 20.930 x €1,48)= **€ 30.976,40**

2) Terreno sul quale insistono due fabbricati, sito a Montegranaro in cda Cima di Colle e censito al NCEU di detto comune

Foglio	Part.	Sub	qualità	Superficie
11	674	5	zona D di PRG art.48	mq. 7.400
11	674	5	Zona agricola di PRG	mq. 1.320

TABELLE VALORE al mq DEI TERRENI NEL COMUNE DI MONTEGRANARO ZONA D INDUSTRIALI

Fonte Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/2021

ZONA TERRITORIALE	TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE	ZONA COMUNALE	VALORE AL MQ
A	Fermo, Montegranaro, Monte Urano, S.Elpidio a Mare	Tutto il territorio	€ 20,00

Si ritiene di pervenire al piu' probabile valore di mercato della porzione della particella n.674 ricadente in "zona industriale di completamento D – art.48" di sup. mq.7.400 attribuendo un valore alla potenzialità edificatoria pari ad € 20,00 al mq. rivalutato all'attualità pari ad € 20,00 x 2,248= € 44,96. Deprezzamento per assenza di dinamicità del mercato immobiliare riferito agli immobili produttivi 50% = 44,96 €/mq x -50%= € 22,48 al mq

Valore della porzione edificabile foglio n.11 part.n.674
=(22,48€/mq x 7.400mq)= **€ 166.352,00**

Valore della porzione agricola foglio n.11 part.n.674
=(€ 1,48 €/mq x 1.320mq)= **€ 1.953,60**

DETRAZIONE PER EVENTUALE DEMOLIZIONE DEI MANUFATTI

-Tettoia ad uso fienile si stimano € 2.000,00

-Accessorio rimessa/deposito

-Rimozione copertura in cemento-amianto = si stimano € 3.500,00

-Demolizione struttura = si stimano € 6.000,00

totale= **€ 11.500,00**

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

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

Diritti di piena proprietà su terreni siti nel comune di Montegranaro in c.da Cima di Colle ed identificati al NCT al foglio n.11, part.ile n.4,n.93,n.138,n.340,n.674.

Comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 15% (quindicipercento), può essere quantificato in

=(€ 30.976,40+€ 166.352,00+€ 1.953,60-€ 11.500,00) - 15% = € 159.614,70

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 159.500,00

(diconsi euro centocinquantanovemilacinquecento/00)

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

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/2021

QUESITO 10

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

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

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su:

1) Terreni liberi da fabbricati, siti a Montegranaro in cda Cima di Colle e censiti al NCT di detto comune

Foglio	Part.	Sub	qualità	classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
11	4	-	Seminativo	2	mq. 10.300	€ 50,54	€ 61,17
11	93	AA	Seminativo	4	mq. 4.309	€ 15,58	€ 21,14
		AB	Semin irrig	1	mq. 301	€ 3,26	€ 2,25
11	138		Seminativo	4	mq. 2.700	€ 9,76	€ 13,25
11	340	AA	Seminativo	3	mq. 2.213	€ 9,14	€ 12,00
		AB	Vigneto	2	mq. 1.107	€ 8,29	€ 5,72
TOTALE					mq. 20.930		

2) Terreno sul quale insistono due fabbricati, sito a Montegranaro in cda Cima di Colle e censito al NCEU di detto comune

Foglio	Part.	Sub	qualità	Superficie
11	674	5	zona D di PRG	mq. 7.400
11	674	5	Zona agricola di PRG	mq. 1.320

Individuazione dei Confini

I beni censiti al foglio n.11 particelle n.138, n.674 e n.340 confinano sul lato ovest con le particelle n.104 e n.139, sul lato sud con le particelle n.140, n.633 e n.19, sul lato est con le particelle n.2 e n.429 (strada comunale), sul lato nord con il fosso Rio Maggio.

I beni censiti al foglio n.11 particelle n.4 e n.93 confinano sul lato ovest con le particelle n.3 e n.445 (strada comunale), sul lato nord con il fosso Rio Maggio, sul lato est con le particelle n.152 e n.150.

Valore della porzione edificabile foglio n.11 part.n.674

= $(22,48\text{€/mq} \times 7.400\text{mq}) = \mathbf{€ 166.352,00}$

Valore della porzione agricola foglio n.11 part.n.674

= $(€ 1,48 \text{ €/mq} \times 1.320\text{mq}) = \mathbf{€ 1.953,60}$

DETRAZIONE PER DEMOLIZIONE DEI MANUFATTI

-Tettoia ad uso fienile si stimano € 2.000,00

-Accessorio rimessa/deposito

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/2021

-Rimozione copertura in cemento-amianto = si stimano € 3.500,00
-Demolizione struttura = si stimano € 6.000,00

totale= **€ 11.500,00**

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

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

Diritti di piena proprietà su terreni siti nel comune di Montegranaro in c.da Cima di Colle ed identificati al NCT al foglio n.11, part.IIe n.4,n.93,n.138,n.340,n.674.

Comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 15% (quindicipercento), può essere quantificato in

=(€ 30.976,40+€ 166.352,00+€ 1.953,60-€ 11.500,00) - 15% = € 159.614,70

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 159.500,00

(diconsi euro centocinquantanovemilacinquecento/00)

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

QUESITO 11

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/2021

Quadro riassuntivo dello stato di possesso e locativo

Descrizione		
Stato di possesso		Gli immobili sono posseduti dal sig. xxxxxxxxxxxx figlio del sig. xxxxxxxxxxxx. I sig. xxxxxxxxxxxx è deceduto in data 08.08.2022 mentre il sig. xxxxxxxxxxxx è deceduto in data 28.01.2022 Allegato n.07.
Contratti di affitto		Gli immobili siti nel Comune di Montegranaro, località Cima di Colle snc e censiti al NCT foglio n.11 part.n.4,n.93,n.138,n.340 e n.674 per la sola porzione seminativa mq.7055, risultano locati a "xxxxxxxxxxxxx SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE" con sede in cda Santa Maria n.578/A - Montegranaro (FM) P.I. 01668420449 in persona del legale rappresentante sig. xxxxxxxxxxxx nato a Montegranaro (FM) il 30.01.1964 ed ivi residente alla via Santa Maria n.579 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx con contratto di affitto di anni 3 (tre) il quale ha avuto inizio il 11.11.2022 fino al 10.11.2025 registrato a Fermo il 22/03/2023 al n.001047 serie 3T con identificativo TQJ23T00104700UC. Il canone di locazione annuale è pari ad € 400,00 (quattrocento/00 euro) da corrispondersi in un'unica soluzione posticipata il 10 novembre di ogni anno. Allegato n.08
Gestione delle parti comuni		Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare non fanno parte di un fabbricato costituito in condominio e di conseguenza non ci sono spese per la gestione delle parti comuni.

In risposta al quesito

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

Il CTU riferisce che il contratto di affitto è stato stipulato successivamente alla data del pignoramento e che non è possibile stabilire se il canone sia rispondente al valore di mercato in quanto non ci sono valori tabellari ufficiali.

In risposta al quesito

" Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli "

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 13.11.2023 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

QUESITO 12

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

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

QUESITO 13

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

allegato n.02 - allegato n.03

QUESITO 14

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

allegato n.10

QUESITO 15

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

allegato n.11

QUESITO 16

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Planimetrie stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Documentazione conservatoria dei RR.II
7	Certificati di morte e di matrimonio
8	Contratto di affitto
9	Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
10	Descrizione lotti-schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
11	Perizia di stima in formato privacy

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

Fermo, lì 24/11/2023

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci