



TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni immobiliari

Corso Cavour, 51. 63023 Fermo (FM)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 136/2010

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE

XXX

CREDITORI INTERVENUTI

IL C.T.U.

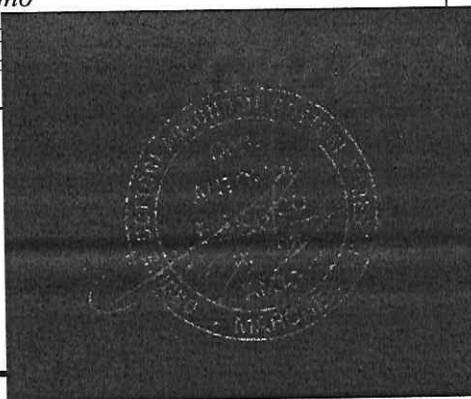
Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II°, 3. 63853 Montelparo

Tel. e Fax.: 0734.780618; Cell.: 333.7273872; E-mail: antolini.f@libero.it



Montelparo li 11.10.2024



STUDIO TECNICO AGRONOMO E FORESTALE ANTOLINI

Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II° 3, 63853 Montelparo (FM)

Tel. e Fax. 0734.780618 - Cel. 333.7273872 - E-mail: antolini.f@libero.it – P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



PREMESSA

In data 02 Marzo 2018 il sottoscritto Dott. Federico Antolini Agronomo, C.T.U. del Tribunale di Fermo, iscritto all'Ordine Regionale dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche al numero 406, con Studio a Montelparo (FM), in XXX veniva nominato, dall'On.mo Giudice per l'Esecuzioni immobiliari, Dott. XXX, Espero stimatore per la procedura esecutiva n. 136/2010. In data 05 marzo 2018, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c., lo scrivente accettava l'incarico ricevuto e prestava giuramento.

Nello specifico questo C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'On.mo Giudice per l'Esecuzione di:

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

- 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.*

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.

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.

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 similare 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;

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;

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;

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 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 .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).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 17/04/2018, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita...

...Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";*
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato."*

Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente

EFFETTUAVA

- Sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento.
- Consultazione catastale ed ispezioni ipotecarie.
- Richiesta di accesso agli atti al Comune di Montefalcone Appennino.
- Richiesta atti al Comune di Amandola.
- Consultazione atti presso la conservatoria di Fermo.
- Ricerche di mercato presso Agenzie Immobiliari, C.C.I.A.A., Agenzia del Territorio.

INOLTRE

Con successive richieste, prima dai Notai associati di Fermo, poi da parte del delegato alla vendita per mezzo note del 02.11.2023 e del 10.06.2024 (rispettivamente – Allegato A e B), lo scrivente produceva ulteriori integrazioni e chiarimenti. Nell'udienza del 10.09.2024, il Giudice per l'Esecuzione chiamava lo scrivente ad ulteriori chiarimenti. Nello specifico, veniva richiesto:

- Con nota del 02.11.2023 (Allegato A):

"Tra i beni compresi nel Lotto DUE la descrizione dell'abitazione necessita di chiarimenti: la part. 396 sub 2 risulta dalla planimetria depositata composta da piano terra (rimessa) e piano primo (abitativo) la particella 396 sub 3 (rimessa) composta da solo piano terra; il CTU attribuisce all'abitazione la superficie complessiva di mq 186 (pag. 8 dell'elaborato) ma quando ne effettua la valutazione viene calcolata una superficie commerciale di mq 50. I provvedimenti abilitativi rilasciati dal Comune di Montefalcone per l'edificazione dei fabbricati, non sono allegati e sono citati in maniera incompleta: in tutti manca la data del rilascio e/o il n. del provvedimento. Manca la dichiarazione di conformità ai provvedimenti abilitativi ed alla planimetria depositata per tutti i fabbricati compresi nel Lotto DUE. Nella stima del Lotto DUE – pari ad Euro 122.000,00 – secondo lo schema riepilogativo riportato a pagina 19 dell'elaborato peritale, è stato ricompreso il valore dei terreni costituenti il LOTTO UNO. Nel punto 8.3 della perizia "Vincoli gravanti sui beni" il CTU riporta corrispondenza tra l'esecutato e il Comune di Montefalcone in cui il Comune, nel proibire l'installazione di un impianto a biogas vietato a termini del l'art. 46 del vigente Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica, fa rilevare che l'area in esame risulta particolarmente vulnerabile in quanto posta in ambito di tutela orientata dal PPAR, zona sottoposta a vincolo idrogeologico nonché prossima ad una zona ad elevato rischio (P3) del vigente Piano di

Assetto Idrogeologico. (Allegato n. 6 – lettera riscontro del Comune di Montefalcone Appennino del 17 gennaio 2012, prot. n 56); nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal medesimo Comune nel 2018 non c'è menzione di tali prescrizioni.

- Con nota del 10.06.2024 (Allegato B):

“letta la relazione del Delegato in data 7.6.2024, il quale, all'esito del deposito della perizia integrativa ha segnalato che l'Esperto “afferma l'inesistenza di planimetrie depositata per il Lotto DUE, ma omette di pronunciarsi sulla conformità dei fabbricati ai provvedimenti abilitativi; circa i vincoli idrogeologici non citati nel Certificato di destinazione che richiama genericamente “salve e impregiudicate le Norme Tecniche di Attuazione del PP R, si reputa opportuno menzionarli nell'avviso di vendita”.

PER QUANTO SOPRA

Al fine di evitare confusione nella definitiva lettura dei dati, dei risultati dei sopralluoghi effettuati, della documentazione reperita presso gli uffici di competenza, delle ricerche di mercato, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte, di seguito si produce nuovo elaborato peritale corretto ed integrato a seguito delle richieste precedentemente riportate. Nello specifico, il testo di colore nero mantiene i dati del primo elaborato peritale, con il testo di colore rosso vengono riportate le correzioni, mentre con il testo di colore blue le integrazioni:

Si precisa, inoltre, che con nota del 13.09.2024 (Allegato C), inviata a mezzo PEC, lo scrivente chiedeva al Comune di Montefalcone Appennino se i titoli edilizi rilasciati in data maggio 2018, “...sono o meno completi o meno degli elaborati grafici di progetto; ... Nel caso in cui detti elaborati - elaborati grafici di progetto e certificato di abitabilità/agibilità - siano presenti si chiede, ad integrazione di quanto già rilasciato, copia degli stessi;” Con nota del 11.10.2024 il Comune di Montefalcone Appennino inviava quanto allegato alla presente con lettere D, E, F, G e H.

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE.

Il fascicolo dell'esecuzione risulta completo degli atti indicati dall'articolo 567, secondo comma c.p.c..
Inoltre:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la stessa risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente, per più di venti anni, la trascrizione del pignoramento,
- i dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile¹,
- non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, si allegano pertanto,
 - certificato di stato civile dell'esecutato (Allegato n. 1),
 - certificato di stato di famiglia dell'esecutato (allegato n. 2).

1. ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA 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

1.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

I beni oggetto di pignoramento costituiscono un fondo agricolo accorpato della superficie di circa 01.75.00 (mq 17500) oltre alla superficie occupata dai fabbricati, organizzati in centro aziendale, quali:

- una stalla,
- un fienile,
- una letamaia,
- silos orizzontali,
- un'abitazione.

Il tutto situato in C.da Marulla del Comune di Montefalcone Appennino, confinante con:

- nord ed ovest: proprietà Marziali G. e S.,
- sud ed Est: strada comunale Ma rulla;

risultano catastalmente identificati:

➤ Terreni

Foglio n.	Particella n.	Porz	Qualità	Classe	Superficie Ha. are. ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
11	191		Sem. Arb.	2	00.51.00	18.44	22.39
	368		Seminativo	5	00.00.80	0.12	0.17
	369	00.00.10			0.02	0.02	
	370		Pascolo	U	00.01.00	0.03	0.03
	372		Seminativo	5	00.00.10	0.02	0.02
	395 ²		Sem. Arb.	2	00.11.30	4.09	4.96
	397 ³				00.04.10	1.48	1.80
	399 ⁴				Seminativo	2	00.90.20

¹ Tuttavia, nei successivi quesiti, lo scrivente c.t.u. riepilogherà la storia catastale delle particelle oggetto di pignoramento.

² Derivante dal frazionamento della particella 266.

³ Derivante dal frazionamento della particella 393 (ex 263).

⁴ Derivante dal frazionamento della particella 136.

	401 ⁵				00.15.40	5.17	7.16
	403 ⁶	AA	Pasc. Arb.	U	00.00.92	0.02	0.02
		AB	Sem-. Arb.	2	00.00.08	0.03	0.04

Totale superficie ha 01.75.00 (mq 17500)

➤ Fabbricati

Immobile	Piano	Identificazione catastale							
		Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
Stalla	T	11	398 ⁷		D/10				
Fienile									
Letamaia									
Silos orizz									
Abitazione	1		396 ⁸	2	A/2	3	4.5 vani	Totale: 113 m ² Totale escluse aree scoperte**: 113 m ²	185.92
	T			3	C/6	2	45 mq	Totale 53 mq	69.72

1.2. Formazione dei lotti per la vendita

Considerata la disposizione nello spazio dei beni oggetto di pignoramento, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della loro natura catastale ed edilizio – urbanistica, della loro destinazione d'uso, della loro situazione giuridica, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno costituire due lotti d'asta; meglio indicati e descritti nei successivi quesiti 10 e 14:

- *Lotto numero uno:* costituito dai terreni,
- *Lotto numero due:* costituito dai fabbricati.

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

A parere dello scrivente la vendita dei beni, oggetto della medesima procedura esecutiva, rientra nelle disposizioni dettate dal comma 8 bis dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e successive modifiche e integrazioni⁹.

⁵ Derivante dal frazionamento della particella 335.

⁶ Derivante dal frazionamento della particella 365.

⁷ Derivante dal frazionamento della particella 136 e da tipo mappale per unione delle particelle nn. 364, 400 (derivante dal frazionamento della particella 335) e 402 (derivante dal frazionamento della particella 365).

⁸ Derivante dal frazionamento della particella 393 (ex 263).

⁹ Sono esenti dall'imposta "...8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione..."

2.1. Sommatoria descrizione dei beni

2.1.1. Descrizione dei terreni

Costituiscono un fondo agricolo accorpato della superficie di circa ha 01.75.00 (mq 17500 circa) per la maggior parte esposta ad Ovest. La superficie è, per quasi la totalità, investita a seminativo.

2.1.2. Descrizione dei Fabbricati

2.1.2.1. La stalla

Realizzata per l'allevamento di bovini a stabulazione fissa e poi a stabulazione libera¹⁰, successivamente è stata indirizzata all'allevamento di ovini¹¹.

È costituita da due edifici (A e B) della superficie complessiva di circa 2000 mq, dei quali circa 280 mq interessati dal paddok esterno.

Ha una struttura portante mista in latero cemento, solaio di copertura realizzato con profilati in ferro, manto di copertura in amianto (eternit). Il paddok esterno è riparato da tettoia ed ha una pavimentazione in calcestruzzo armato.

È servita da una sala mungitura, una sala per la raccolta del latte, sala parto, uffici e bagno.

I due edifici sono comunicanti tra loro per mezzo della sala mungitura e dalla sala per la raccolta del latte.

Entrambe gli edifici, ad eccezione del manto di copertura, si presentano in buone condizioni, se pur in disordine ed in stato di trascuratezza.

La stalla era, inoltre, servita da rampe adduttrici per il trasporto del letame nella letamaia.

Le utenze sono staccate ed i bagni non utilizzabili.

La pavimentazione esterna necessita di ristrutturazione.

(Allegato 3 – risposta al quesito n. 13).

2.1.2.2. Il fienile

Ha una superficie di circa 625 mq.

È realizzato con pilastri in cemento armato, solaio di copertura e manto di copertura in profilati in ferro, tamponatura in laterizio su due lati.

Si presenta in pessimo stato strutturale ed architettonico, alcuni pilastri sono gravemente danneggiati, altri prossimi al cedimento. Il solaio di copertura così come il manto di copertura sono gravemente danneggiati.

La tamponatura è gravemente danneggiata ed in buona parte crollata.

Il fabbricato è praticamente da demolire e ricostruire.

(Allegato 3 – risposta al quesito n. 13).

2.1.2.3. I silos orizzontali

Hanno una superficie di circa 650 mq. Sono realizzati in cemento armato. Necessitano di un importante intervento di ristrutturazione.

(Allegato 3 – risposta al quesito n. 13).

¹⁰ Dalla precedente proprietà, Società cXXX – Soc. coop. A.r.l. di Montefalcone Appennino.

¹¹ Dall'attuale proprietario XXX XXXXXX.

2.1.2.4. La letamaia

È praticamente ricoperta da vegetazione. (Allegato 3 – risposta al quesito n. 13).

2.1.2.5. L'abitazione

Ha una superficie complessiva, di circa ~~186~~ mq 166 (53 mq piano terra + mq 113 piano primo)¹², disposta su due piani fuori terra.

Ha una struttura portante in latero cemento, tamponatura in laterizio.

Il tetto e la tamponatura esterna necessitano di ristrutturazione, in particolar modo il tetto dovrebbe essere protetto mediante impermeabilizzante, in quanto si notano importanti infiltrazioni di acqua.

Il piano terra ha una superficie di circa 53 mq ed è adibito a rimessa (o magazzino o cantina...).

Il piano primo ha una superficie di circa 113 mq, vi si accede tramite scala interna ed è suddiviso in disimpegno, cucina, bagno e tre sale senza una precisa destinazione d'uso.

(Allegato 3 – risposta al quesito n. 13).

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

Tutti i fabbricati risultano realizzati successivamente al 1967.

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 SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUATI 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

I fabbricati risultano realizzati e/o ristrutturati in periodi diversi:

4.1. La stalla, il fienile, i silos, la letamaia

Risultano realizzati nel 1978 in forza di "Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbana" rilasciata dal Comune di Montefalcone Appennino nel 1978 alla
(Allegato D).

Nel corso degli anni sono stati oggetto di ristrutturazione in forza di

¹² Correzione inerente nota del 02.11.2023

- Concessione edilizia n. 8/84 rilasciata dal Comune di Montefalcone Appennino, il 20.08.1984, alla
Per la costruzione del fienile,
ampliamento della letamaia e ristrutturazione dei silos.(Allegato E)
- Concessione edilizia n. 3 del 1992 rilasciata dal Comune di Montefalcone Appennino a
, presidente della , in data
febbraio 1992. Per la ristrutturazione del centro aziendale.(Allegato F)
- Concessione edilizia 12/94 rilasciata dal Comune di Montefalcone Appennino a
presidente della in data 14
febbraio 1997. Per variante alla ristrutturazione del centro aziendale(Allegato G)

Per nessuno dei titoli edilizi sopra indicati è presente attestato di abitabilità/agibilità, dei fabbricati. Fatto salvo diverso parere da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montefalcone Appennino, non si rilevano difformità, che possono inficiare sulla conformità edilizio-urbanistica di detti beni.

4.2. L'abitazione

Risulta realizzata nel 1987 in forza di concessione di costruzione n. 7/88 – pratica edilizia n. 2/87, rilasciata dal Comune di Montefalcone Appennino alla
e
in data 12.04.1988, per la costruzione di un fabbricato rurale.(Allegato H). Risulta priva di abitabilità. Fatto salvo diverso parere da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montefalcone Appennino, non si rilevano difformità, che possono inficiare sulla conformità edilizio-urbanistica di detti beni.

5. AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985

Allegato n. 4 - C.D.U. Comune di Montefalcone Appennino.

Il bene ricade in un area identificata dal vigente P.R.G. Piano di Fabbricazione Comunale come, *E – Agricola*.

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

6.1. Identificazione Catastale dei beni

➤ Terreni

Foglio n.	Particella n.	Porz	Qualità	Classe	Superficie Ha. are. ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
11	191		Sem. Arb.	2	00.51.00	18.44	22.39
	368		Seminativo	5	00.00.80	0.12	0.17
	369	00.00.10			0.02	0.02	
	370		Pascolo	U	00.01.00	0.03	0.03
	372		Seminativo	5	00.00.10	0.02	0.02
	395 ¹³		Sem. Arb.	2	00.11.30	4.09	4.96

¹³ Derivante dal frazionamento della particella 266.

	397 ¹⁴			00.04.10	1.48	1.80
	399 ¹⁵		Seminativo 2	00.90.20	30.28	41.93
	401 ¹⁶			00.15.40	5.17	7.16
	403 ¹⁷	AA	Pasc. Arb. U	00.00.92	0.02	0.02
		AB	Sem-. Arb. 2	00.00.08	0.03	0.04

Totale superficie ha 01.75.00 (mq 17500)

➤ Fabbricati

Immobile	Piano	Identificazione catastale							
		Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
Stalla	T	11	398 ¹⁸		D/10				
Fienile									
Letamaia									
Silos orizz									
Abitazione	I		396 ¹⁹	2	A/2	3	4.5 vani	Totale: 113 m ² Totale escluse aree scoperte**: 113 m ²	185.92
	T			3	C/6	2	45 mq	Totale 53 mq	69.72

6.2. Breve storia catastale delle particelle

Dalla lettura delle visure catastali, storiche, delle particelle oggetto di pignoramento risulta che:

- la particella n. 395 si origina dal frazionamento della particella n. 266,
- la particella n. 399 si origina dal frazionamento della particella 136,
- la particella n. 401 si origina dal frazionamento della particella 335,
- la particella n. 402 si origina dal frazionamento della particella 365,
- le particelle nn. 396 e 397 si originano dal frazionamento della particella 393 che a sua volta si origina dal frazionamento della particella n. 263²⁰,
- la particella n. 398 si origina dal frazionamento della particella 136 e successivamente gli vengono unite le particelle nn. 364, 400 (derivante dal frazionamento della particella 335) e 402 (derivante dal frazionamento della particella 365).

6.3. Rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dalla lettura della documentazione prodotta presso l'Agenzia delle Entrate – sezione Catasto, risulta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

7. AD APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESATARIA 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

¹⁴ Derivante dal frazionamento della particella 393 (ex 263).

¹⁵ Derivante dal frazionamento della particella 136.

¹⁶ Derivante dal frazionamento della particella 335.

¹⁷ Derivante dal frazionamento della particella 365.

¹⁸ Derivante dal frazionamento della particella 136 e da tipo mappale per unione delle particelle nn. 364, 400 (derivante dal frazionamento della particella 335) e 402 (derivante dal frazionamento della particella 365).

¹⁹ Derivante dal frazionamento della particella 393 (ex 263).

²⁰ Sulla medesima particella grava una servitù di elettrodotto che a seguito del suo frazionamento (e soppressione) si è estesa alla particelle nn. 396 e 397. Servitù di elettrodotto trascritta a Fermo il 5 agosto 1997 al numero 3035 R.P. e gravante sulle particelle nn. 75, 76 e 263 del foglio di mappa n 11 del Comune di Montefalcone.

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 DIVISIONE

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di atto di compravendita del 10 aprile 2006, a rogito Notaio Mori Alessandro di Fermo²¹, trascritto a Fermo il 12 aprile 2006 al n. 2105 R.P.

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 OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE

8.1. Indicazione della provenienza dei beni

Dalla lettura delle trascrizioni ipotecarie e del certificato notarile inerente le particelle oggetto della medesima procedura esecutiva, risulta che:

- le particelle nn. 396 e 397 del foglio di mappa 11 del Comune di Montefalcone Appennino,
 - oltre al ventennio della data di pignoramento appartenevano a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
 - in forza di testamento olografo²² [redacted] dispone della sua eredità in favore del [redacted]
 - al 18 luglio 1997 i beni sono di proprietà di [redacted] per atto di compravendita a rogito Notaio Cavallo²³,
 - in forza dell'atto di donazione del 3 dicembre 2003, a rogito Notaio Alfonso Rossi²⁴, i beni divengono di proprietà di [redacted] nato [redacted] a [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted]
 - al 20 giugno 2005, in forza di scrittura privata di compravendita del 20 giugno 2005, autenticato nelle firme del Notaio Mori²⁵, diviene di proprietà della [redacted]
 - dal 10 aprile 2006, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mori del 10 aprile 2006²⁶ diviene di proprietà di XXX XXX, attuale esecutato²⁷.
- La particella n. 395 del foglio di mappa 11 del Comune di Montefalcone Appennino,
 - In data anteriore al ventennio era di proprietà di [redacted] nato [redacted] il [redacted] in forza di successione legittima per mortis causa [redacted]

²¹ Repertorio n. 4050/1326 del 10 aprile 2006.

²² Pubblicato dal Notaio Cavallo, registrato il 28 marzo 1997 al n. 457 (successione registrata in Ascoli il 4 agosto 1997 e trascritta in data 8 agosto 2000.

²³ Atto del 18 luglio 1997 repertorio n. 2560, trascritto a Fermo il 28 luglio 1997 al n. 2878 R.P.. Importante precisare che l'acquirente dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale con [redacted] nata [redacted] la quale interviene all'atto per escludere l'acquisto della comunione stessa.

²⁴ Rep. n. 180071, trascritto a Fermo il 23 dicembre 2003 al n. 7515 R.P..

²⁵ Rep. n. 2269, trascritto a Fermo il 23 giugno 2005 al n. 3350 R.P.

²⁶ Rep. n. 4750, trascritto a Fermo il 14 aprile 2006 al n. 2105 R.P.

²⁷ L'acquirente dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale con [redacted] nata [redacted] la quale interviene all'atto per escludere l'acquisto della comunione stessa.

²⁸ Denuncia di successione n. 37/624 registrata in Ascoli Piceno il 30 maggio 1991 trascritto a Fermo il 10 giugno 1991 al n. 3203 R.P.. Il coniuge [redacted] ha rinunciato all'eredità.

- in forza dell'atto di donazione del 3 dicembre 2003, a rogito Notaio Alfonso Rossi²⁹, i beni divengono di proprietà di _____ nato in _____ il 1 _____ nato il _____,
- al 20 giugno 2005, in forza di scrittura privata di compravendita del 20 giugno 2005, autenticato nelle firme del Notaio Mori³⁰, diviene di proprietà della _____,
- dal 10 aprile 2006, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mori del 10 aprile 2006³¹ diviene di proprietà di XXX XXX, attuale esecutato³².
- Le particelle nn. 191, 368, 369, 370, 372, 398, 399, 401, 403 del foglio di mappa 11 del Comune di Montefalcone Appennino,
 - in data anteriore al ventennio appartenevano alla _____ XXX - _____ in forza di atto di compravendita del 28 giugno 1978³³.
 - dal 10 aprile 2006, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mori del 10 aprile 2006³⁴ diviene di proprietà di XXX XXX, attuale esecutato³⁵.

Per comprendere meglio la continuità storica degli atti sopra indicati si consiglia la lettura dei titoli originali.

8.2. Indicazione delle Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli in capo ai beni

- Ipoteca volontaria iscritta per euro 600'000.00³⁶ a favore della _____, contro _____ con sede a _____. Detta ipoteca è iscritta sulle particelle nn. 136, 191, 364, 368, 369, 370, 372, 335 e 365 del foglio di mappa 11 del Comune di Montefalcone Appennino. Per conoscere e comprendere meglio la natura dell'ipoteca si consiglia la lettura del titolo originale.
- Ipoteca volontaria iscritta per euro 800'000.00³⁷ a favore di _____ per _____, contro XXX XXX (esecutato) nato a _____ I _____. Detta ipoteca grava sulle particelle nn. 191, 368, 369, 370, 372, 399, 401, 403, 395, 396 sub 2 e 3, 397 e 398 del foglio di mappa 11 del Comune di Montefalcone Appennino. Importante precisare che a pagina 4 del medesimo contratto di mutuo, si cita: "*...la presente ipoteca costituisce "garanzia primaria" ai fini della garanzia prestata da _____ (già _____*". Per conoscere e comprendere meglio la natura dell'ipoteca si consiglia la lettura del titolo originale.
- Servitù di elettrodotto del 15 luglio 1997³⁸ gravante sulle particelle nn. 75, 76, 263 del foglio di mappa 11 del Comune di Montefalcone Appennino, trascritta a Fermo il 5 agosto 1997³⁹ a favore di _____, contro _____. La medesima servitù è opponibile all'acquirente. Per conoscere e comprendere meglio la natura della servitù si consiglia la lettura del titolo originale.
- Pignoramento trascritto a Fermo il 16 luglio 2010 al n. 3272 R.P. a favo _____ contro XXX XXX nato _____

²⁹ Rep. 180071, trascritto a Fermo il 23 dicembre 2003 al n. 7515 R.P..

³⁰ Rep. n. 2269, trascritto a Fermo il 23 giugno 2005 al n. 3350 R.P.

³¹ Rep. n. 4750, trascritto a Fermo il 14 aprile 2006 al n. 2105 R.P.

³² L'acquirente dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale con _____, nata _____, la quale interviene all'atto per escludere l'acquisto della comunione stessa.

³³ Rep. n. 20607/14287. Trascritto a Fermo il 2 luglio 1978 al n. 2539 R.P. da _____, nato il _____, nati tutti a _____.

³⁴ Rep. n. 4750, trascritto a Fermo il 14 aprile 2006 al n. 2105 R.P.

³⁵ L'acquirente dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale con _____, nata _____, la quale interviene all'atto per escludere l'acquisto della comunione stessa.

³⁶ Atto Notaio Mori del 27 aprile 2004 rep. n. 380 - Iscritta a fermo il 30 aprile 2004 al n. 888 R.P. - garanzia di mutuo di euro 300'000.00 - durata 6 anni.

³⁷ Atto Notaio Mori del 10 aprile 2006 rep. n. 4751/1327 - Iscritta a Fermo il 12 aprile 2006 al n. 800 R.P. - garanzia di mutuo di euro 400'000.00 - durata anni 30. - La signora _____, dichiara di costituirsi fideiussore solidale con la parte muuariafino a concorrenza dell'importo massimo di euro 800'000.00.

³⁸ A rogito Notaio Scoccianti del 15 luglio 1997 Rep. n. 247980.

³⁹ Al n. 3035 R.P.

8.3. Indicazione dei vincoli gravanti sui beni

Oltre ai vincoli indicati e descritti nel certificato di destinazione urbanistica⁴⁰ ed alla servitù di elettrodotto precedentemente indicata, dall'accesso agli atti presso il Comune di Montefalcone Appennino si evince quanto segue:

- Con lettera del 13 marzo 2009⁴¹, il Comune di Montefalcone Appennino invita e diffida il Sig. XXX XXX dall'intraprendere l'attività di allevamento avicolo⁴², in quanto detta attività risulta completamente incompatibile ai sensi dell'art. 56 del Regolamento di Igiene e Sanità⁴³. (Allegati nn. 5a e 5b – rispettivamente lettera di riscontro del Comune di Montefalcone Appennino del 13 marzo 2009 – prot. n. 535 alla comunicazione di avvio attività di allevamento avicolo a firma del XXX del 12 marzo 2009; e art. 56 del Regolamento di Igiene e Sanità)
- Con lettera del 17 gennaio 2012⁴⁴, il Comune di Montefalcone Appennino, esprime parere contrario alla richiesta, di XXX XXX, di autorizzazione all'impianto di biogas, in quanto incompatibile con i limiti imposti dall'art. 46 del vigente Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica⁴⁵ ed inoltre, facendo rilevare che l'area in esame risulta particolarmente vulnerabile in quanto posta in ambito di tutela orientata dal PPAR, zona sottoposta a vincolo idrogeologico nonché prossima ad una zona ad elevato rischio (P3) del vigente Piano di Assetto Idrogeologico. (Allegato n. 6 – lettera riscontro del Comune di Montefalcone Appennino del 17 gennaio 2012, prot. n. 56).

8.4. Precisazioni importanti

Pur non pronunciandosi⁴⁶ in merito alla legittimità delle prescrizioni⁴⁷ poste dal Comune di Montefalcone Appennino e fatto salvo il parere espresso dal Giudice per l'esecuzione, lo scrivente C.T.U. ritiene che le stesse siano opponibili ad un eventuale acquirente in quanto, di fatto, gravano sui beni oggetto di pignoramento ed in particolar modo sulla stalla.

Si ricorda, infatti, che la stalla⁴⁸ era nata per l'allevamento di bovini, inizialmente allevati a stabulazione fissa e successivamente a stabulazione libera. Inoltre alla data di acquisto dei beni, da parte dell'esecutato, la stalla contava circa 60 vacche in lattazione; alla data del 30 marzo 2009 circa 100 ovini.

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

⁴⁰ N. 3/2018 avente data 20 aprile 2018.

⁴¹ Prot. n. 535.

⁴² Allevamento di circa 50000 pulcini.

⁴³ Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30 settembre 2008.

⁴⁴ Prot. n. 56.

⁴⁵ Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30 settembre 2008.

⁴⁶ In quanto non di competenza c/o d'incarico a questo C.T.U. per la medesima procedura esecutiva. Dette prescrizioni e/o vincoli vengono indicate in quanto a parere dello scrivente C.T.U., vanno ad influenzare il giudizio di stima dei beni pignorati e quindi il loro più probabile valore di mercato.

⁴⁷ E/o vincoli indicati in detti art. 46 e 56 del Regolamento di Igiene e Sanità

⁴⁸ Così come il fienile, i silos, la letamaia e forse l'intero complesso aziendale.

9.1. Descrizione della metodologia di stima

Nella valutazione di una specifica tipologia d'immobile occorre far riferimento alla realtà di mercato in cui il bene viene offerto ed al momento in cui ciò avviene e, quindi, alla domanda ed all'offerta che contraddistinguono un determinato mercato.

Il valore di un bene, inoltre, risente delle sue caratteristiche estrinseche (posizione, presenza d'infrastrutture nella zona, di servizi, livello di urbanizzazione, esposizione, ecc), intrinseche (destinazione d'uso, grandezza, forma, giacitura...ecc) e della situazione giuridica (cioè del complesso di vincoli e/o prescrizioni di diritto pubblico e/o privato che pongono limiti al suo utilizzo e congiuntamente, quindi, hanno incidenza sul suo valore)⁴⁹. Altresì importante è la presenza di vincoli e prescrizioni, dettati da altri piani attuativi (PPAR, PAI, SIC, ZPS...ecc.).

Nel caso dei beni oggetto del medesimo elaborato peritale, lo scrivente C.T.U. ritiene che le prescrizioni dettate dal Comune di Montefalcone, hanno, di fatto, drasticamente compromesso le potenzialità funzionali e/o di utilizzo dei stessi beni; in particolare modo per la stalla⁵⁰.

A parere dello scrivente tecnico diviene difficile e/o inattuabile, quindi, valutare la stessa stalla in considerazione della sua destinazione d'uso a causa dei diversi aspetti di tipo funzionale, legati ai singoli edifici che la compongono e, quindi, all'intero corpo di fabbrica, in quanto drasticamente limitati, per l'appunto, nelle loro potenzialità funzionali, da dette prescrizioni.

9.2. Criterio di stima adottato e determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in libera contrattazione

In considerazione della diversa tipologia dei beni pignorati (terreni, stalla, fienile, silos, letamaia, abitazione), delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della loro diversa situazione giuridica, lo scrivente C.T.U ha ritenuto opportuno procedere separatamente alla stima del più probabile valore di mercato di ciascun bene (terreni, stalla, fienile, silos, letamaia, abitazione) mediante diversi criteri di stima.

9.2.1. Stima del più probabile valore di mercato in libera contrattazione dei fabbricati

9.2.1.1. Stima della stalla

Per tutti gli aspetti precedentemente indicati e descritti questo tecnico ha ritenuto quale strada tecnicamente perseguibile, pur nella consapevolezza dei limiti intrinseci della stessa, una metodologia di stima per valore di trasformazione. Tale metodologia di stima consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato di un bene in vista di una sua trasformazione in un altro bene. Esso è pari alla differenza riferita al momento della stima, fra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo della trasformazione.

La trasformazione può essere considerata una soluzione ordinaria quando percepita come conveniente, dalla maggior parte degli imprenditori. In questo caso il valore di trasformazione si identifica con il valore di mercato poiché tiene conto non solo delle caratteristiche attuali del bene ma anche di quelle potenziali che si manifestano agli occhi di un imprenditore ordinario.

Il valore di trasformazione di un bene deve essere quindi stimato:

- Quando è l'aspetto economico più significativo in relazione alla destinazione d'uso del bene;
- Quando è l'unico aspetto economico che risponde alla ragion pratica di stima;
- Quando sia richiesto il valore di mercato di un bene che viene apprezzato per le sue caratteristiche potenziali.

⁴⁹ Mentre i vincoli di diritto privato, possono, ad esempio, derivare dalla legge e/o dipendere da servitù passive, i vincoli di diritto pubblico derivano dalla legge, interpretata e resa esecutiva dagli strumenti urbanistici e/o dagli enti attuatori.

⁵⁰ Ed in fondo anche dell'intero centro aziendale.

Importante chiarire che, nella realtà, la stima di un bene sotto il profilo economico, mediante valore di trasformazione, è attuabile quando la trasformazione dello stesso risulti, contemporaneamente, *economicamente conveniente, legalmente ammissibile e tecnicamente possibile*.

Per il medesimo caso, lo scrivente tecnico, ritiene tecnicamente possibile considerare la trasformazione degli edifici, costituenti la stalla, in semplici accessori agricoli per funzioni produttive connesse alle attività agricole senza una specifica destinazione d'uso in pratica in "semplici capannoni". Tale scelta è dettata da diversi motivi:

- della loro situazione giuridica, in quanto le prescrizioni indicate dal Comune limitano le attività produttive in essa praticabili,
- dalla semplicità di trasformazione, sia dal punto di vista tecnico che di costo,
- la generalità della sua struttura permetterebbe, in caso di decadimento di dette prescrizioni e/o vincoli, l'utilizzo e/o la conversione dei singoli edifici e/o dell'intera corpo di fabbrica, nell'attività produttiva più conveniente alle esigenze aziendali e/o di mercato del momento,
- dalla generalità della sua destinazione d'uso che permetterebbe di utilizzare gli edifici ed eventualmente trasformarli in funzione delle esigenze di un potenziale acquirente; tenendo comunque conto dei vincoli e delle prescrizioni a cui gli stessi sono soggetti,
- la generalità della struttura e della destinazione d'uso, permetterebbe di mantenere in buone condizioni l'intero corpo di fabbrica e, quindi, mantenere una volumetria acquisita, in attesa di possibili azioni di riqualificazione dei fabbricati e/o del decadimento dei vincoli su di essi gravanti.

Pertanto:

- considerando che un tale bene trasformato in un semplice accessorio agricolo per attività produttive o più semplicemente parlando in capannone, avrebbe un valore di circa 150,00 euro/mq.⁵¹,
- che per la trasformazione si rendono, come minimo, necessari i seguenti interventi:
 - rifacimento del manto di copertura per un costo di circa 60,00 euro/mq,
 - rimozione delle rastrelliere ed altre strutture per un costo complessivo, valutato a corpo per circa 20'000,00 euro,
 - ristrutturazione della pavimentazione esterna compresa tra gli stabili, valutata a corpo per circa 15'000,00 euro
 - manutenzione ordinaria per un costo complessivo, valutato a corpo per circa 25'000,00 euro,
 - spese imprevedute calcolate per circa il 5% del costo complessivo di rifacimento del manto di copertura, di rimozione delle rastrelliere ed altre strutture, ristrutturazione della pavimentazione esterna compresa tra gli stabili, manutenzione ordinaria, pari a circa euro 9'000,00,
- considerata una superficie totale del manto di copertura di circa 1700 mq,
- considerata una superficie totale dei fabbricati di circa 2000 mq,

Avremo:

$$\text{mq } 2000 \times 150,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } \underline{\underline{300'000,00}}$$

Più probabile valore di mercato del capannone (stalla trasformata)

$$\text{mq } 2000 \times 60,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } \underline{\underline{120'000,00}}$$

Costo necessario per il rifacimento del manto di copertura

Quindi

$$\text{euro } 300'000,00 - (\text{euro } 120'000,00 + \text{euro } 20'000,00 + \text{euro } 15'000,00 + \text{euro } 25'000,00 + \text{euro } 9'000,00) =$$

$$\text{euro } 300'000,00 - \text{euro } 189'000,00 = \text{euro } \underline{\underline{111'000,00}}$$

Più probabile valore di mercato della stalla trasformata in libera contrattazione

9.2.1.2. Stima del fienile

⁵¹ Si sottolinea che il bene è valutato nel suo complesso di fabbricato più corte e degli spazi esterni tra esso compresi

Tenuto conto delle condizioni strutturali in cui versa e, quindi, i costi necessari per la sua ristrutturazione, il fabbricato non ha alcun valore di mercato. A parere dello scrivente tecnico, infatti, i costi per la sua demolizione equivarrebbero o addirittura sarebbero minori nel caso in cui si proceda alla sua ristrutturazione. Tuttavia è possibile considerare il valore della volumetria da esso acquisita, stimabile in circa 25,00 euro/mq. Considerato, pertanto:

- mq 625 circa la superficie del fienile,
- il costo di demolizione e di smaltimento dei materiali di risulta, valutati a corpo per circa euro 8'000.00

Avremo:

$$(mq\ 625 \times 25,00\ euro/mq) - euro\ 8'000.00 = euro\ 7'625,00$$

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso **euro 7'650,00**

Più probabile valore di mercato del fienile in libera contrattazione

9.2.1.3. Stima della letamaia

Tenuto conto delle condizioni in cui versa e, quindi, i costi necessari per la sua ristrutturazione, a parere dello scrivente, il fabbricato non ha alcun valore di mercato.

9.2.1.4. Stima dei silos

Valutati a corpo, in considerazione della volumetria acquisita, in euro 5'000.00.

9.2.1.5. Stima dell'abitazione

Per la sua determinazione del più probabile valore di mercato sono state prese in considerazione:

- delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- della sua situazione urbanistica;
- dell'epoca di costruzione ed i relativi vincoli di destinazione ai sensi della L.R. 13/90;
- delle quotazioni immobiliari O.M.I.;
- di beni simili di cui lo scrivente ha notizia certa dei prezzi effettivamente praticati;

si è proceduto, quindi, ad una stima sintetica – comparativa per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto con beni simili a quello di stima, riscontrare un valore medio e, quindi, procedere alla determinazione del suo più probabile valore di mercato.

Importante precisare che il bene verrà economicamente valutato nel suo complesso di fabbricato più corte e che il valore unitario di seguito indicato è stato già corretto in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della sua situazione giuridica.

Considerato come parametro la superficie commerciale⁵², dall'analisi di tutte le caratteristiche precedentemente indicate e descritte emergono i seguenti valori unitari ed il conseguente valore complessivo.

- superficie commerciale mq ~~50~~ 150 circa,
- valore: 500,00 euro/mq,

Avremo:

$$mq\ ~~50~~\ 150 \times 500,00\ euro/mq = euro\ ~~25'000,00~~\ 75'000,00$$

Più probabile valore di mercato dell'abitazione in libera contrattazione

9.2.2. Più probabile valore di mercato dei terreni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, sono state prese in considerazione:

⁵² Ai sensi della UNI 10750 e del D.P.R. 138/98.

- le loro caratteristiche, intrinseche ed estrinseche;
- la loro situazione giuridica (servitù, vincoli...ecc.);
- beni simili di cui lo scrivente ha notizia certa dei prezzi effettivamente praticati.

Pertanto, richiamato e tenuto conto di quanto precedentemente indicato e descritto, di seguito vengono indicati i valori dei terreni oggetto di stima e quindi il più probabile valore di mercato dell'intera superficie di terreno. I valori unitari di seguito indicati, infatti, sono già stati corretti in funzione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della loro situazione giuridica.

Dall'analisi di tutte le caratteristiche sopra descritte emerge il seguente valore unitario ed il conseguente valore complessivo

- superficie: ha 1.7500 (mq 17500)
- valore: 8'000,00 euro/ha,

$$\text{ha } 1.7500 \times 8'000,00 \text{ euro/ha} = \text{euro } 14'000,00$$

Più probabile valore di mercato dei terreni in libera contrattazione

9.3. Indicazione del più probabile valore di mercato dei beni a basa d'asta

Il valore sopra stimato, si riferisce al costo che il bene avrebbe in una privata compravendita. Una vendita all'asta, infatti, determina una svalutazione, del valore di un immobili, stimabile tra il 15 ed il 25 per cento del valore che esso avrebbe in una libera vendita.

Pertanto, considerando, per i beni oggetto della medesima esecuzione, un deprezzamento del 25%, avremo:

Bene	Valore del bene in libera Compravendita Euro	Valore del bene a base d'asta Arrotondato alla cifra più prossima all'esterno Euro
La stalla	111'000.00	83'250.00
Il Fienile	7'650.00	5'750.00
I silos	5'000.00	3'750.00
L'abitazione	25'000.00 75'000,00	18'750.00 56'250,00
I terreni	14'000.00	10'500.00

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

Come indicato e motivato, al precedente quesito uno, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno formare i seguenti lotti.

10.1. Lotto numero uno: costituito dai terreni

Costituiscono un fondo agricolo accorpato della superficie di circa ha 01.75.00 (mq 17500 circa) per la maggior parte esposta ad Ovest. La superficie è, per quasi la totalità, investita a seminativo, la restante a bosco. È situato in C.da Ma rulla del Comune di Montefalcone Appennino, catastalmente identificato al foglio di mappa 11 del dello stesso Comune con le particelle nn. 191, 368, 369, 370, 372, 395, 397, 399, 401, 403.

Confinante con proprietà Marziali G. e S., strada comunale Marulla, stessa proprietà XXX XXX salvo altri.

Più probabile valore di mercato dei terreni in libera contrattazione

Bene	Euro
I terreni	14'000.00

Più probabile valore dei terreni a base d'asta

Bene	Euro
I terreni	10'500.00

Più probabile valore del lotto uno a base d'asta
euro 10'500.00

10.2. Lotto numero due: costituito dai fabbricati

Costituito dalla stalla, dal fienile, dai silos, dalla letamai e dall'abitazione, tutti, situati in C.da Marulla del Comune di Montefalcone Appennino, catastalmente identificati al foglio di mappa 11 del dello stesso Comune con la particella n. 398 la stalla, il fienile, i silos, la letamai e con la particella n. 396 sub 1 e 2 l'abitazione.

Confinano con proprietà, strada comunale Marulla, stessa proprietà XXX XXXXXX salvo altri.

La stalla realizzata per l'allevamento di bovini (da latte e per vitelloni da ingrasso) a stabulazione fissa e poi a stabulazione libera⁵³, successivamente indirizzata all'allevamento di ovini⁵⁴, è costituita da due edifici della superficie complessiva di circa 2000 mq, dei quali circa 280 mq interessati dal paddok esterno.

Ha una struttura portante mista in latero cemento, solaio di copertura realizzato con profilati in ferro, manto di copertura in amianto (eternit). Il paddok esterno è riparato da tettoia ed ha una pavimentazione in calcestruzzo armato.

È servita da una sala mungitura, una sala per la raccolta del latte, sala parto, uffici e bagno.

I due edifici sono comunicanti tra loro per mezzo della sala mungitura e dalla sala per la raccolta del latte.

Entrambe gli edifici, ad eccezione del manto di copertura, si presentano in buone condizioni, se pur in disordine ed in stato di trascuratezza.

La stalla era, inoltre, servita da rampe adduttrici per il trasporto del letame nella letamaia.

Le utenze sono staccate ed i bagni non utilizzabili.

La pavimentazione esterna necessita di ristrutturazione.

Il fienile ha una superficie di circa 625 mq., è realizzato con pilastri in cemento armato, solaio di copertura e copertura in profilati in ferro, tamponato su due lati.

Si presenta in pessimo stato strutturale ed architettonico, alcuni pilastri sono gravemente danneggiati, altri prossimi al cedimento. Il solaio di copertura così come il manto di copertura sono gravemente danneggiati.

La tamponatura è gravemente danneggiata ed in buona parte crollata.

Il fabbricato è praticamente da demolire e ricostruire.

I silos hanno una superficie di circa 650 mq. e sono realizzati in cemento armato. Necessitano di un importante intervento di ristrutturazione.

La letamaia è praticamente ricoperta da vegetazione.

L'abitazione ha una superficie complessiva di circa ~~186~~ 166 mq, disposta su due piani fuori terra.

⁵³ Dalla precedente proprietà, Società XXX- Soc. coop. A.r.l. di Montefalcone Appennino.

⁵⁴ Dall'attuale proprietario XXX XXX.

Ha una struttura portante in latero cemento, tamponatura in laterizio, solaio di copertura in latero cemento e manto di copertura in tegole.

Il tetto e la tamponatura esterna necessitano di ristrutturazione, in particolar modo il tetto dovrebbe essere protetto con carta catramata e/o altro tipo d'impermeabilizzante, in quanto si notano importanti infiltrazioni di acqua.

Il piano terra ha una superficie di circa 53 mq ed è adibito a rimessa.

Il piano primo è di circa 113 mq, vi si accede tramite scala interna ed è suddiviso in disimpegno, cucina, bagno e tre sale senza una precisa destinazione d'uso. È provvisto di tutti gli impianti, ma le utenze risultano disdette.

Più probabile valore di mercato dei fabbricati in libera contrattazione

Bene	Euro
La stalla	111'000.00
Il Fienile	7'650.00
I silos	5'000.00
L'abitazione	25'000.00 75'000.00
Totale	161'650.00 198'650.00

Più probabile valore dei fabbricati a base d'asta

Bene	Euro
La stalla	83'250.00
Il Fienile	5'750.00
I silos	3'750.00
L'abitazione	18'750.00 56'250.00
Totale	122'000.00 149'000.00

Più probabile valore del lotto due a base d'asta

Euro ~~122'000.00~~ 149'000.00

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 ATTIVITÀ 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 SUDETTI 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

Il bene oggetto di pignoramento risulta in niene pronrietà agli esecutato; mentre dal 10 gennaio 2009 in forza di regolare contratto di affitto al Sig . nato a , con scadenza al

12. AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI

Si veda l'allegato n. 3.

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. 7

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 ECCELENTE E NON PERTINENTE RISPETTO ALLA PROCEDURA DI VENDITA

Si veda l'allegato n. 8.

Montelparo li 11.10.2024

