

Tribunale di Fermo

Oggetto: **Esec. Imm. R.G. n. 65/93**

Ubicazione: **Contrada DATO OSCURATO354, Sant'Elpidio a Mare**

Contenuto: **Relazione peritale del 13/01/2023**

Intestazione: **Dott. agr. Ugo Pazzi**
Viale della Vittoria 191, 63822 Porto San Giorgio (FM)
Cell. 328/8733887
e-mail: ugopaz@yahoo.it
Pec: u.pazzi@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI
INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE TECNICA RELATIVA
ALL'ESEC. IMM. 65/93

Oggetto: Integrazione della Relazione tecnica all'elaborato peritale dell'esecuzione immobiliare promossa da RIVER HOLDING S.P.A. CON UNICO SO-CIO, debitore DATO OSCURATO.

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi, con decreto del 18/11/2022, ha RILEVATO che:

“per il lotto 1B1 – a seguito di conferma della delega per le vendite avvenuta il 18/5/2021 - il delegato con relazione in data 9/9/2021 ha rilevato come la perizia in atti ed il manifesto d'asta non siano aggiornati agli ultimi frazionamenti (risultando ad oggi soppressa la particella 274 – circostanze confermate dallo stesso CTU all'udienza del 3/5/2022)”;

e DISPOSTO che:

“il CTU già nominato provveda nel termine di 60 giorni all'integrazione ed aggiornamento della perizia in ordine all'attuale consistenza ed al valore del lotto 1B1 – provvedendo altresì ad aggiornare il manifesto d'asta”.

Lo scrivente precisa che nell'espletamento di tale integrazione si è limitato ad un'indagine documentale catastale come richiesto dal Giudice.

Inoltre si è constatato che il sig DATO OSCURATO è deceduto a Sant'Elpidio a Mare il giorno 11.08.2019 (Allegato 01 Certificato di morte DATO OSCURATO).

1. DESCRIZIONE LOTTO 1B E SUCCESSIVA INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 1B1, METODO DI STIMA E VALORE COME DA RELAZIONE DEL 21.04.2009

Come da relazione del 21.04.2009, il lotto 1B è costituito da alcune particelle di terreno e alcuni fabbricati. Vi è un fabbricato rurale ed alcuni annessi e un appezzamento di terreno pianeggiante, coltivato a foraggio; Il fabbricato rurale è l'abitazione dell'esecutato: vi si accede dalla Strada Provinciale 26 che collega la frazione di Casette d'Ete a Porto Sant'Elpidio, sito in Contrada DATO OSCURATO n. 354, complessivamente di mq 223. Tale immobile è costituito da due piani con scala d'accesso esterna al piano superiore vivibile mentre il piano terra è adibito a garage e rimessa attrezzi. La struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento. Gli impianti del fabbricato sono risalenti all'epoca di costruzione come del resto le finiture, ossia risalgono a prima del 1967. L'immobile non è in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è caratterizzato da un intonaco bianco e



da tegole. Il piano vivibile è diviso in 5 stanze più servizi. I pavimenti sono di graniglia, le porte e le finestre sono in legno; alle finestre ci sono avvolgibili in plastica. Nel fabbricato manca l'impianto di riscaldamento; per il riscaldamento, vi è un camino nel tinello. La soffitta non è praticabile, ossia esiste dal punto di vista volumetrico, ma manca una scala d'accesso ad essa. Attorno al fabbricato rurale e insistenti nella medesima particella, c'è un capannone ad uso rurale adibito a stalla per ovini e asini, avente la superficie di mq. 205, che si presume realizzato nel 1980, dotato di struttura in c.a.; un secondo accessorio adibito a stalla di 155 mq, che si presume realizzato nel 1975, in muratura con solai in latero- cemento; un terzo fabbricato adibito a stalla (ex fienile) di mq 392, che si presume realizzato nel 1982, in acciaio parzialmente tamponato con laterizi. Tutti i fabbricati sopracitati sono indispensabili ai fini della coltivazione del fondo. I dati catastali sono i seguenti: Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 16 particelle 21, (divisa in subalterni),

264 e 269. La particella 21 in cui è compresa l'abitazione di DATO OSCURATO è caratterizzata da una superficie complessiva di 0 ettari (ha), 95 are, 15 centiare (ca). Le particelle 264, 269, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280 sono appezzamenti pianeggianti di terreno agricolo. Dalle visure catastali risulta che le particelle 271, 272 e 273 sono Enti urbani a cui manca il fabbricato, poiché facevano parte della corte della vecchia particella. Lungo le particelle n. 275, 276, 277, 278, 279, 280 si trova una strada di terra battuta che funge da servizio ad una serie di insediamenti ad uso abitativo attigui. La particella 275 è caratterizzata da una recinzione fissa in metallo con all'interno uno spazio con terra battuta e ghiaia. I confini sono DATO OSCURATO, fosso, DATO OSCURATO salvo altri.

Le particelle oggetto di riduzione sono 264, 271, 272, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 280.

Metodologia di stima: Il criterio di stima usato è il procedimento sintetico-comparativo, basandosi su valori di appezzamenti agricoli e fabbricati rurali simili presenti nell'area circostante della bassa Valle del Chienti. **Il valore di mercato** (V_x) è ottenuto con procedimento sintetico comparativo, con la scelta del parametro superficie agricola, attraverso la seguente proporzione:

$$V_x : \sum V = p_x : \sum p \text{ da cui } V_x = \frac{\sum V}{\sum p} * p_x$$

dove $\sum V$ rappresenta la sommatoria dei prezzi di immobili simili, $\sum p$ la sommatoria delle rispettive superfici, p_x la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto ed il rapporto $\frac{\sum V}{\sum p}$ indica il prezzo medio al mq.

I prezzi di appezzamenti e di fabbricati rurali simili a quello in oggetto sono stati rilevati in loco presso agenzie di mediazione di fiducia e sono considerati pienamente attendibili.

Il valore degli appezzamenti con i fabbricati rurali e annessi era stato precedentemente valutato pari a 340.000,00 €. Ora si procede ad una suddivisione del Lotto 1B, da cui si originano un lotto 1B1 e alcune particelle oggetto di riduzione.



Le particelle oggetto di riduzione sono sistemate a costituire una striscia di terreno a trapezio che è attigua alla particella n. 21 dove si trovano i fabbricati rurali di DATO OSCURATO ed è separata da essa mediante una siepe. Nell'ultimo tratto corrispondente alla particella n. 275 si nota una recinzione fissa che delimita la medesima particella.

Eccezion fatta per la 275 e per le porzioni di terreno delle altre particelle interessate al passaggio della strada in terra battuta, le restanti parti delle altre particelle possono essere impiegate per realizzare colture intensive che mediamente vengono svolte nelle zone. Il valore delle particelle oggetto della riduzione viene valutato proporzionalmente in linea rispetto al valore unitario dell'ettaro così come indicato nella relazione aggiuntiva del 2007.

Il valore delle unità immobiliari, oggetto di esecuzione risulta così composto:

Appezamenti oggetto di riduzione: Stima a corpo degli immobili: 28.000,00 euro (diconsi euro ventottomila/00).

Lotto1B1: Stima a corpo degli immobili: **310.000,00 euro** (diconsi euro trecentodiecimila/00).

LOTTE	Presenza di fabbricati rurali	Immobili oggetto di esecuzione	Superficie (in ha)	Valore (in euro)	Quote di proprietà	TOTALE
	no	no	0,5248	28.000,00	1/1	28.000,00 euro
1B1	si	si	1,8385	310.000,00	1/1	310.000,00 euro

2. BANDO D'ASTA COME DA RELAZIONE DEL 21.04.2009

Lotto 1B1: Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno pianeggiante con sovrastante fabbricato rurale e relativi annessi, descritto all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, per quanto riguarda i fabbricati individuati con la particella 21 del Foglio 16 del Comune di Sant'Elpidio a Mare con:

subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	C/6	3	223 mq	403,09 €
3	C/6	2	135 mq	202,19 €
4	C/6	2	159 mq	238,14 €
5	C/6	3	377 mq	681,47 €
6	A/3	4	7 vani	245,83 €
7	lastrico solare			

I fabbricati sono posseduti da DATO OSCURATO, confinante con DATO OSCURATO, fosso, Bruscantini, Temperini-Rossi, salvo altri;

Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno pianeggiante, descritto all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, con le particelle del Foglio 16 del Comune di Sant'Elpidio a Mare numero 21, 269, 274 superficie ha 1,8385 ca, R.D. € 71,55, R.A. € 61,15, posseduto



da DATO OSCURATO, confinante con DATO OSCURATO, fosso, DATO OSCURATO salvo altri;

Valore complessivo lotto 1B1 = € 310.000,00

3. VARIAZIONI CATASTALI DALLA RELAZIONE DEL 21.04.2009 AD OGGI

In riferimento a quanto indicato nei paragrafi 1 e 2, le particelle facenti parte dell'originario **Lotto 1B1**, lotto individuato nella relazione depositata dallo scrivente C.T.U. in data 21.04.2009, erano le seguenti:

- Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 16 Particelle 21, 269 e 274, come rappresentate nell'estratto di mappa del 03.12.2008 in allegato (Allegato 02 Estratto di Mappa Sant'Elpidio a Mare Foglio 16 del 03.12.2008).

Nella particella 21 del Foglio 16 del Comune di Sant'Elpidio a Mare sono ubicati i fabbricati censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) come a seguito (Allegato 03 Visure catastali storiche subalterni particella 21; Allegato 04 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 2006- particella di dimensione originaria):

subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	C/6	3	223 mq	403,09 €
3	C/6	2	135 mq	202,19 €
4	C/6	2	159 mq	238,14 €
5	C/6	3	377 mq	681,47 €
6	A/3	4	7 vani	245,83 €
7	F/5	-	188 mq	-

A seguito di una non facile ricostruzione catastale operata dallo scrivente CTU, si evidenzia che dal 21.04.2009 alla data in cui lo scrivente ha effettuato le visure catastali, sono intervenute le seguenti variazioni catastali, in particolare (Allegato 05 Visure catastali storiche restanti particelle):

Dal 21.04.2009 al 23.09.2009		Soppressa il 24.09.2009	
Particella	Sup. mq	Particella	Sup. mq
274	4.785	274*	0

* La particella 274 è stata soppressa il 24.04.2009 e unita alle particelle 275, 276, 277 e 278 come indicato nella tabella a seguito.

Dal 21.04.2009 al 23.09.2009		Dal 24.09.2009 al 05/08/2010		Dal 06.08.2010	
Particella	Sup. mq	Particella	Sup. mq	Particella	Sup. mq
274	4.785	281**	8.098	283	7.452
275	675				
276	828			284	646
277	1.220				
278	590				

** La particella 281 è stata soppressa il 06.08.2010, originando le particelle 283 e 284 (attuale consistenza).



Dal 06.08.2010 al 22/09/2010		Dal 23.09.2010		Dal 28.07.2011	
Particella	Sup. mq	Particella	Sup. mq	Particella	Sup. mq
283	7.452	285***	6.622	288	4.859
				289	1.203
		290	560		
		286	830	Particella consistenza attuale	

*** La particella 285 è stata soppressa il 28.07.2011, originando le particelle 288, 289 e 290 (attuale consistenza).

Dal 28.07.2011 al 14.09.2011		Dal 15.09.2011	
Particella	Sup. mq	Particella	Sup. mq
288****	7.452	293	14
		294	4.845

**** La particella 288 è stata soppressa il 15.09.2011, originando le particelle 293 e 294 (entrambe le particella con attuale consistenza).

Dal 21.04.2009 al 27.07.2011		Dal 28.07.2011 al 14.09.2011		Dal 15.09.2011	
Particella	Sup. mq	Particella	Sup. mq	Particella	Sup. mq
21	9.515	21	9.465	21	9.370
				295	35
		296	60		
		287*****	50		

***** La particella 287 di 50 mq è stata unita alla particella 289 di 1.203 mq (che è stata soppressa) il 28.07.2011, variando la particella 287 con l'attuale superficie di 1.253 mq.

La particella 269 non ha subito alcuna variazione di consistenza.

4. INDIVIDUAZIONE NUOVO LOTTO E DETERMINAZIONE VALORE

Alla luce della ricostruzione catastale come sopra riportata, le originarie particelle 21 e 274 (la 269 non ha subito alcuna variazione di consistenza) facenti parte del **Lotto 1B1**, sono variate, in particolare:

- La particella 21 che alla data del 21.04.2009 aveva superficie catastale di 9.515 mq, a seguito dei frazionamenti, si è ridotta di consistenza. Ha originato le attuali particelle 295 di 35 mq e 296 di 60 mq, e la restante superficie di 50 mq è stata unita all'attuale particella 287.

Si ricorda che la particella 287 si è originata per la gran parte della superficie dall'originaria particella 277, facente parte delle particelle oggetto di riduzione come indicato nella relazione del 21.04.2009, come chiaramente visibile dagli estratti di mappa del 03.12.2008 e del 14.10.2021 (Allegato 02 Estratto di Mappa Sant'Elpidio a Mare Foglio 16 del 03.12.2008, Allegato 06 Estratto di Mappa Sant'Elpidio a Mare Foglio 16 del 14.10.2021);

- La particella 274 che alla data del 21.04.2009 aveva superficie catastale di 4.785 mq è variata di consistenza, e come chiaramente visibile dagli estratti di mappa del 03.12.2008 e del 14.10.2021 lo scrivente può affermare che la stessa particella a seguito dei frazionamenti, ha originato l'attuale particella 294 con superficie catastale di 4.845 mq, con incremento di superficie pari a 60 mq.

Tale incremento di superficie, alla luce della ricostruzione catastale sopra effettuata,



deriva certamente dalla superficie che al 21.04.2009 faceva parte delle particelle oggetto di riduzione (ovvero 264, 271, 272, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 280).

Alla luce di quanto sopra si può brevemente riassumere che:

- **Lotto 1B1** al 21.09.2009 era formato dalle particelle 21, 269 e 274 di superficie catastale pari a 9.515 mq la 21 (comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati), 4.085 mq la 269 e 4.785 la 274, per complessivi 18.385 mq equivalenti a 1,8385 ha (ettari);
- Con il frazionamento, le particelle originatesi per la gran parte da quelle costituenti l'originario **Lotto 1B1** sono la 21, 269, 294, 295 e 296 di superficie catastale pari a 9.370 mq la 21 (comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati), 4.085 mq la 269, 4.845 mq la 294, 35 mq la 295 e 60 mq la 296 per complessivi 18.395 mq equivalenti a 1,8395 ha (ettari);

con una variazione di superficie dal 21.09.2009 ad oggi in aumento di **10 mq**.

Tutto quanto premesso, lo scrivente C.T.U. al fine di favorire una celere prosecuzione delle operazioni di vendita, ritiene opportuno (rimettendosi al Giudice in caso di non procedibilità) che si possa procedere alla vendita secondo le attuali risultanze catastali, modificando l'originario **Lotto 1B1**, con il **Lotto 1B1bis** costituito dalle particelle n. 21, 269, 294, 295 e 296, catastalmente individuate come a seguito:

così identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Sant'Elpidio a Mare	16	21	2	C/6-3	223 m ²	€ 403,09	T
Sant'Elpidio a Mare	16	21	3	C/6-2	135 m ²	€ 202,19	T
Sant'Elpidio a Mare	16	21	4	C/6-2	159 m ²	€ 238,14	T
Sant'Elpidio a Mare	16	21	5	C/6-3	377 m ²	€ 681,47	T
Sant'Elpidio a Mare	16	21	6	A/3-4	7 vani	€ 245,83	1
Sant'Elpidio a Mare	16	21	7	F/5	188 m ²	-----	1

Indirizzo: Strada DATO OSCURATOSNC

così identificate al Catasto Terreni:

Comune	Fg	part.	porz.	Qualità Classe	Sup. (m ²)	Red. Dom.	Red. Agr.
Sant'Elpidio a Mare	16	269	-	SEM IRR ARB - 2	4.085	€ 29,54	€ 25,32
Sant'Elpidio a Mare	16	294	-	SEM IRR ARB - 1	4.845	€ 42,54	€ 36,28
Sant'Elpidio a Mare	16	295	-	CORTE	35	€ 0,00	€ 0,00
Sant'Elpidio a Mare	16	296	-	CORTE	60	€ 0,00	€ 0,00

In merito al valore del **Lotto 1B1bis** lo scrivente, stante l'esigua differenza di superficie in aumento (10 mq) del Lotto rispetto a quello originario - **Lotto 1B1**, ritiene opportuno confermare quello già determinato nella relazione del 21.04.2009 pari a **310.000,00 euro**.



5. NUOVO BANDO D'ASTA

Lotto 1B1: Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno pianeggiante con sovrastante fabbricato rurale e relativi annessi, catastalmente individuato come a seguito: così identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Sant'Elpidio a Mare	16	21	2	C/6-3	223 m ²	€ 403,09	T
Sant'Elpidio a Mare	16	21	3	C/6-2	135 m ²	€ 202,19	T
Sant'Elpidio a Mare	16	21	4	C/6-2	159 m ²	€ 238,14	T
Sant'Elpidio a Mare	16	21	5	C/6-3	377 m ²	€ 681,47	T
Sant'Elpidio a Mare	16	21	6	A/3-4	7 vani	€ 245,83	1
Sant'Elpidio a Mare	16	21	7	F/5	188 m ²	-----	1

Indirizzo: Strada DATO OSCURATOSNC

così identificato al Catasto Terreni:

Comune	Fg	part.	porz.	Qualità Classe	Sup. (m ²)	Red. Dom.	Red. Agr.
Sant'Elpidio a Mare	16	269	-	SEM IRR ARB - 2	4.085	€ 29,54	€ 25,32
Sant'Elpidio a Mare	16	294	-	SEM IRR ARB -1	4.845	€ 42,54	€ 36,28
Sant'Elpidio a Mare	16	295	-	CORTE	35	€ 0,00	€ 0,00
Sant'Elpidio a Mare	16	296	-	CORTE	60	€ 0,00	€ 0,00

Il bene è confinante con DATO OSCURATO, fosso, DATO OSCURATO, salvo altri.

Valore complessivo lotto 1B1bis = € 310.000,00

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto

Allegati:

1. Certificato di morte DATO OSCURATO
2. Estratto di Mappa Sant'Elpidio a Mare Foglio 16 del 03.12.2008;
3. Visure catastali storiche subalterni particella 21;
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 2006- particella di dimensione originaria;
5. Visure catastali storiche restanti particelle;
6. Estratto di Mappa Sant'Elpidio a Mare Foglio 16 del 14.10.2021.

Porto San Giorgio, lì 13.01.2023

Il C.T.U.
Dott. Agronomo Ugo Pazzi
(Firmato Digitalmente)

