

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

Oggetto: Relazione aggiuntiva (terza serie) all'elaborato peritale dell'esecuzione immobiliare promossa dal Credito Fondiario & Industriale spa (già Istituto Federale di Credito Agrario per l'Italia Centrale, oggi Sedicibanca) rappresentata dall'Avv. Stefano Ravagnani, domiciliato in via Galliano 56 a Porto San Giorgio, nei confronti di DATO OSCURATO residente in Contrada Raccosta n. 354 in Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Cronistoria: Il sottoscritto dottore agronomo Ugo Pazzi, residente a Moresco in via Piane n. 15, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ascoli Piceno con il n° 166, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio, dal G.E. Pierfilippo Mazzagregco, con ordinanza del 17.02.2005.

Il giorno 12.05.2005 lo scrivente compariva innanzi al G.E. per prestare il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere a mezzo relazione scritta ad alcuni quesiti su alcuni beni immobili posti in Comune di Sant'Elpidio a Mare. Il CTU nella comunicazione del 07/07/2005 chiedeva al G.E. Dott. Pierfilippo Mazzagregco di avvalersi dell'aiuto di un tecnico esterno per svolgere l'accatastamento di alcuni fabbricati, privi di tale requisito tecnico.

Il G.E. con una comunicazione del 05/08/2005 rispondeva che il sottoscritto poteva avvalersi dell'aiuto di un tecnico esterno, nella persona del Geom. Lorenzo Pieretti, il quale è stato invitato a prestare il giuramento di rito nell'udienza del 13/10/2005.

Per difficoltà riscontrate nello stesso accatastamento, il Geom. Lorenzo Pieretti nella comunicazione del 06/03/2006, poneva una serie di quesiti al G.E. e contestualmente chiedeva una proroga sulla consegna degli elaborati peritali relativi all'accatastamento.

Nell'udienza del 06/04/2006, il G.E., vista la proroga depositata dal CTU nominato per l'accatastamento, concedeva il termine di ulteriori 45 giorni per il deposito dell'elaborato peritale e fissava l'udienza del 18/05/2006 per procedere all'istanza di vendita.

In quella data, è avvenuta la consegna dell'elaborato peritale da parte del sottoscritto CTU.

Nell'udienza del 15/02/2007, in cui il sottoscritto CTU è stato chiamato a dare alcune spiegazioni in merito all'elaborato peritale consegnato il 18/05/2006, e che sono state messe in forma di relazione, e agli atti nella stessa sede, il G.E., Dott.ssa Anna Fortieri, ha dato contestualmente incarico al CTU di suddividere il Lotto 1 in due ulteriori lotti, accertata la possibilità tecnica che ciò potesse avvenire, come risulta dalle richieste contenute nell'elaborato peritale del Geom. Pasquale Marinelli, consulente del Sig. DATO OSCURATO. Il CTU, pur facendo presente al G.E., i criteri che hanno portato alla formazione del Lotto 1, valutato un'entità che per varie ragioni si preferiva mantenere accorpata, ha notato come i due beni (appezzamenti e

fabbricati rurali) siano comunque divisibili e come tali vendibili separatamente in due distinti lotti.

Successivamente con comunicazione del 27 febbraio 2009, il sottoscritto è stato chiamato a procedere ad una riduzione del Lotto 1B e trasformazione in Lotto 1B1. Tale operazione permette all'esecutato di liberare dall'ipoteca alcune particelle e venderle, mentre sul Lotto 1B1 permangono le ipoteche a garanzia del debito.

In un primo momento il CTU, non essendo a conoscenza dei frazionamenti effettuati dall'esecutato Sig. DATO OSCURATO (i frazionamenti sono stati protocollati all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno con il numero 2008/302706 in data 03/12/2008), ha riscontrato, in sede di convocazione, discrepanze in merito all'individuazione delle particelle oggetto di riduzione ed ha richiesto un mese di tempo per realizzare l'elaborato peritale anche in vista di eventuali frazionamenti che avrebbero potuti essere necessari per limitarsi a liberare una superficie di 0,5248 ettari.

In sede di convocazione, gli avvocati delle diverse parti erano convinti che si dovesse procedere a dei frazionamenti.

Da una successiva e approfondita analisi, il CTU ha accertato che per liberare tale superficie non era necessario procedere ad un frazionamento ulteriore per cui ha comunicato a voce questo aspetto al Giudice delle Esecuzioni, Dott. Sebastiano Lelio Amato, e ha provveduto a relazionare in merito all'individuazione del più probabile valore di mercato delle particelle che si intende svincolare all'esecutato e del più probabile valore di mercato delle particelle residue del Lotto 1B1.

Le modifiche delle particelle in seguito ai frazionamenti del 3/12/2008, sono i seguenti:

La vecchia particella 265 è divenuta 274, 275, 276, 277, 278.

La vecchia particella 267 è divenuta 279, 280.

La vecchia particella 21 è divenuta 21, 271, 272, 273.

Lo schema complessivo dei frazionamenti è il seguente:

PROPRIETA' RACCOSTA GREGORIO						
FOGLIO	PARTICELLA DOCUMENTO ESECUZIONE	Particelle intestate a	Particelle intestate a	Particelle intestate a	Particelle intestate	Particelle intestate a.
	65/93	<u>OSCU RATO</u> al 1999	<u>OSCU RATO</u> 2006	<u>OSCU RATO</u> 2006-2007	<u>OSCU RATO</u>	<u>OSCU RATO</u>
16						271
						272
	52	227 231		231	21 (porzione)	273

							21 (porzione)
							279
						267	280
						269	269
			232			Venduto	
		228	228			Venduto	
		225	225			Venduto	
			229			Venduto	
				238		Venduto	
						21 (porzione)	21 (porzione)
							274
							275
							276
							277
				239	239	265	278
				240		Venduto	
				241		Venduto	
	22	226	230	237	242	Venduto	
16						21 (porzione)	21 (porzione)
	21	21	21			21	264
16	17	17	17			17	
	171	171	171			171	
16	2	2	2			2	Venduto
	4	4	4			4	Venduto
	200	200	200			200	Venduto
26		87	87			87	Venduto
	87	300	300			300	Venduto
		18	18			18	Venduto
	18	299	299			299	Venduto
26	19	19	19			19	Venduto
15	26	26	26			26	Venduto
36	6	6	6			6	Venduto
	7	7	7			7	Venduto
	8	8	8			8	Venduto
26	17	17	17			17	Venduto
						SUP. TOT.	

Descrizione appezzamenti e fabbricati rurali:

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 Raccosta 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 (Vx)** è ottenuto con procedimento sintetico comparativo, con la scelta del parametro superficie agricola, attraverso la seguente proporzione:

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

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 $\sum V / \sum p$ 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 Raccosta Gregorio 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 nella zona. 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 trentamila/00).

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

LOT TI	Presenza di fabbricati rurali	Immobili oggetto di esecuzione	Superfici e (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

ALLEGATI:

Visure catastali per attualità

Moresco, 21/04/2009

Il CTU
Dott. agr. Ugo Pazzi

BANDO D'ASTA

Successivamente alla riduzione, il valore e la consistenza dei beni sono divenuti:

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	C/6	4	7 vani	245,83 €
7	lastrico solare			

I fabbricati sono posseduti da OSCURATO), confinante con OSCURATO
fosso, OSCURATO i, 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 OSCURATO confinante con
OSCURATO fosso, OSCURATO alvo altri;

Valore complessivo lotto 1B1 = € 310.000,00