

**Dr. Marco Cardinali**  
Via M. Tornabuoni 19 - Fermo  
tel. 0734.224483 mob. 335.7509016



**TRIBUNALE DI FERMO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 78/20:

promossa da

**UBI BANCA S.P.A.**

e con **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.** mandataria di **SIRIO NPL**

**S.R.L.** cessionaria del credito di **UBI BANCA S.P.A.**

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXX**

**Oggetto:** stima di beni immobili

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Nell'udienza del 02/04/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa M. Palmisano incaricava lo scrivente CTU Dr. Marco Cardinali di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti integrativi:

"...Il G.E., letta la relazione depositata dal Delegato, il quale ha dato atto dell'esistenza di un atto di costituzione di servitù coattiva del 13-07-2018 in favore del CIIP Cicli Integrati Impianti Primari spa, avente ad oggetto alcuni dei terreni posti in esecuzione, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 3/08/2018, reg. part. 4687 Reg. Gen 6367, con le relative planimetrie fg 84 e fg 103; osservato che è necessario fare menzione nell'avviso di vendita dell'esistenza di tale vincolo, in quanto opponibile alla procedura; ritenuto necessario che l'Esperto dia atto nella relazione peritale di tale vincolo e specifichi se la costituzione di tale vincolo possa incidere sul valore di stima....";

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**1. controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile**

Premesso che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, si evidenzia quanto a seguito.

Il bene risulta correttamente identificato nella certificazione notarile

Si è constatato inoltre che la certificazione sostitutiva risale sino a specifici atti di acquisto così descritti:

Il bene fu acquistato in data 08/11/2005 con rogito del notaio A. Rossi rep. n. 201951 Reg. Part. Poiché l'atto di pignoramento risale al 07/05/1911, la trascrizione deve considerarsi infraventennale. La continuità delle trascrizioni viene comunque garantita dalla certificazione sostitutiva notarile che descrive detta continuità a risalendo all'anno 1963, compravendita a rogito del notaio Guerrieri Paleotti rep 7487/3444 del 05/01/1963.

Fa eccezione la Particella n. 443 (strada), pervenuta con titoli ultraventennali, il 15/06/2005 con permuta dal Comune di Fermo a rogito notaio F. Ciuccarelli rep. 22706/5716.

Nel certificato notarile non si fa menzione dell'esistenza di una servitù coattiva da acquedotto, atto di costituzione di servitù coattiva del 13-07-2018 in favore del CIIP Cicli Integrati Impianti Primari spa, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Fermo in data 3/08/2018, reg. part. 4687 Reg. Gen 6367.

## 2. Verifica presenza estratto catastale.

Poiché nella documentazione contenuta nel fascicolo non vi era idonea documentazione catastale, lo scrivente CTU provvedeva a richiedere al catasto documentazione aggiornata. I documenti prodotti sono:

- Visura catastale attuale e storica;
- Planimetria catastale aggiornata.

## 3. Stato civile dell'esecutato

L'esecutato è una persona giuridica individuato con codice fiscale XXXXXXXXXXXX X

## **1° QUESITO (a) – Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione**

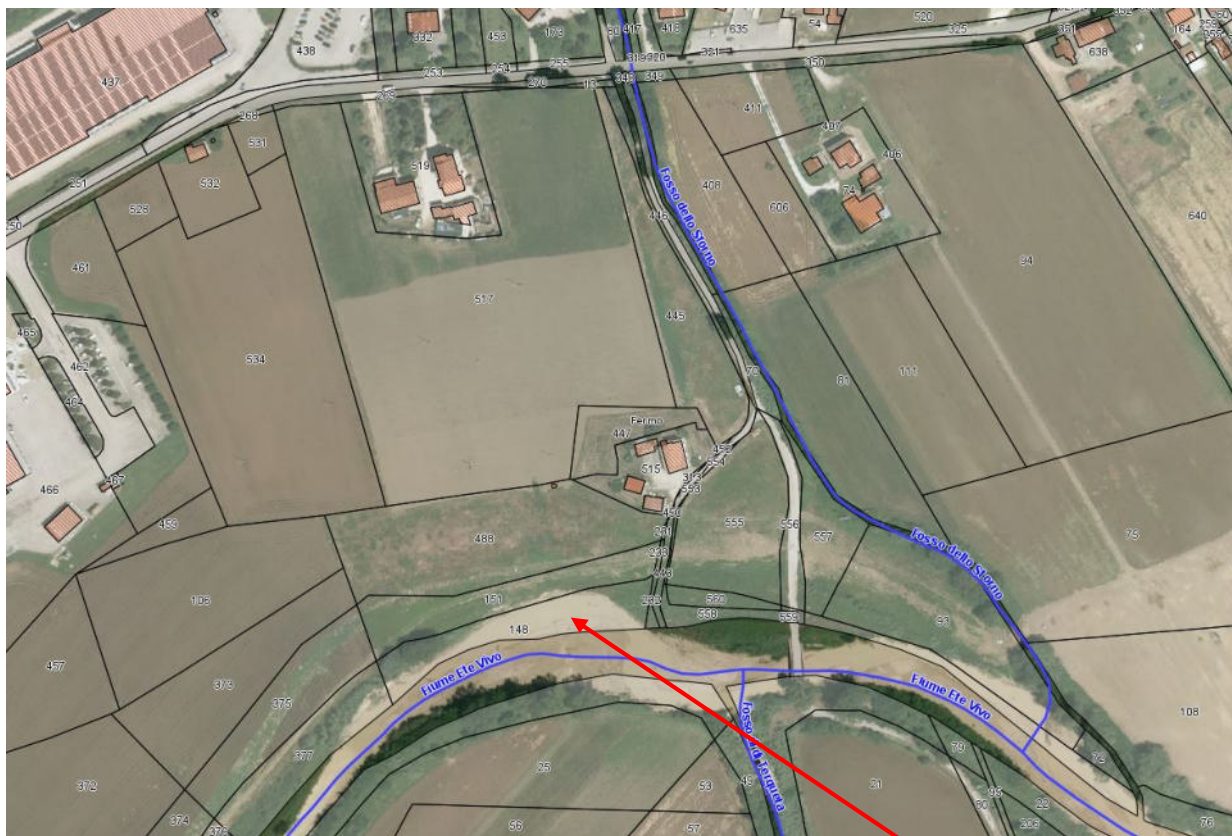
Le proprietà oggetto di pignoramento riguardano immobili nel comune di Fermo.

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono stati ben individuati in un fondo rustico composto da 17 particelle catastali, che possono essere così descritte:

Terreno agricolo in comune di Fermo in Contrada Storno, censito al Foglio di mappa n. 84, Particelle nn 72, 93, 552, 554, 555, 557, 558, 560, 562; Foglio di mappa n. 103, Particelle nn. 148, 151, 231, 232, 233, 443, 445, 488. Si tratta di un appezzamento di terreno irriguo della superficie complessiva di ettari 2,9680 con una buona giacitura pianeggiante, in Contrada Storno a Sud del centro abitato di Fermo ed a confine del Fiume Ete Vivo.

Intestati dell'immobile:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/1.



Comune di Fermo Fogli nn 84-103 - catastale su ortofoto; si osservi la particella 148 invasa dal fiume Ete Vivo

L'esposizione prevalente è nulla in quanto pianeggiante, la distanza dal mare è di km 7. Le pendenze sono nulle il terreno risulta irriguo. Come colture al momento del sopralluogo il terreno era incolto.

Più precisamente, il fondo presenta una superficie complessiva di 2,9680 ettari, così suddivisa:

Ha 2,0220 investiti a seminativo irriguo;

Ha 0,9460 a tare in quanto occupate dalla estensione dell'alveo fluviale e dalla scarpata boscata;

Sebbene attualmente non coltivati i terreni si trovano in buono stato.

La società proprietaria dunque al momento non esercita alcuna coltura in campo.



*Comune di Fermo, Foglio 84 part. 555; sullo sfondo la scarpata fluviale dell'Ete Vivo*

Confini dell'unità immobiliare:

Il fondo confina a Nord, Foglio 103, con le Particelle n 515-517 intestate a [REDACTED]; la particella 447 Intestata a [REDACTED]; la particella n. 13 intestata a [REDACTED]; la particella n. 534 intestata a [REDACTED]

- A Ovest confina, Foglio 103, con le Particelle nn 106, 373, 375 e 377 intestate a [REDACTED];
- A Sud confina con il fiume Ete Vivo.
- A Est confina con la Strada Comunale dello Storno e Fosso dello Storno.

Salvi altri



*Comune di Fermo, Foglio 103 Partt 151 e 488; terreno incolto*

**2° QUESITO – sommaria descrizione del bene b)**

Allo stato attuale gli immobili sono esattamente identificati ed individuati come da elenco di cui al punto precedente. Essi derivano da uno specifico atti di acquisto del 2005, come correttamente riportato in certificazione notarile depositata.

**3° QUESITO** *c) 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;*

Non esistono costruzioni nel fondo rustico oggetto di esecuzione.

**4° QUESITO – d) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Non esistono costruzioni nel fondo rustico oggetto di esecuzione.

**5° QUESITO – e) destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica, richiesto in data 10/05/2023, è stato correttamente consegnato allo scrivente CTU dall'Amministrazione Comunale. Si conferma la destinazione "E" agricola, con le specifiche e i dettagli sotto evidenziati in Tabella 1.

Tabella 1

<p>• <b>P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti:</b></p> <p><i>Art. 56 - Aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera (porz.).</i>  <i>Art. 49 - Verde di rispetto (VR) (porz.).</i>  <i>Art. 136 - Indirizzi di tutela e salvaguardia della risorsa idrica (porz.).</i>  <i>Art. 51 - Viabilità e fasce di rispetto stradali (porz.).</i></p> <p>L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:</p> <p><i>Art. 28 - Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (porz.).</i>  <i>Art. 34 - Aree a rischio archeologico (porz.).</i>  <i>Art. 36 ter - Aree a rischio esondazione (porz.).</i>  <i>Microzonazione sismica di secondo livello - Attestato di conformità Regione Marche del 30/01/2020 (porz.).</i>  <i>D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) art. 11 L.R. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-2016,(porz.) norme di salvaguardia dal 08/09/2016 al 08/09/2019; codice ambito: E-23-0012 (R1); E-23-0014 (R2); E-23-0014 (R3).</i></p> <p>Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e Modi d'intervento:</p> <p><i>Intervento edilizio diretto.</i></p> <p><i>Nota: Con delibera di C.C. n. 97 del 21/12/2016 è stato adottato un adeguamento normativo dell'art. 56 N.T.A. del vigente P.R.G. "Aree agricole, ai sensi dell'art. 15, 5° comma, L. R. n. 34/1992 e s.m.i." che interessa parte dell'area in questione. Approvato con delibera di C.C. n. 41 del 25/05/2017.</i></p>
---

**6° QUESITO** – f) "ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento..."

L'identificazione catastale del bene è stata correttamente evidenziata al precedente punto 1. Tutti i dati risultanti dall'atto di pignoramento risultano corretti e conformi con i dati castali accertati.

**7° QUESITO** g) "...ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi..."

Come emerge dalle visure storiche, al momento della notifica del pignoramento la ditta eseguita era effettivamente proprietaria del bene, nella misura di 1/1.

**8° QUESITO** h) "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..."

Acquisizione di aggiornato elenco iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile

- Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili:

r. part.	Data	A favore di	Iscritta per euro	Natura
2412/9929	10/11/05	██████████	135.000	Ipoteca volontaria

- Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili:

n. reg.	Data	A favore di	Natura	A carico di
3161/4414	24/07/2020	██████████	Verbale di pignoramento	XXXXXXXXXXXX
4687/6367	13/07/2018	██████████	Servitù coattiva	XXXXXXXXXXXX

## **9° QUESITO – i) Valutazione complessiva dei beni**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile il perito ha inteso utilizzare un procedimento di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (il metro quadrato di superficie per i terreni), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per beni simili compravenduti recentemente e, fatte le opportune considerazioni, relative a dimensioni, ubicazione, caratteristiche tecnico-costruttive, livello di rifinitura e stato di conservazione generale, si è proceduto alla stima del valore venale dell'immobile.

### **Stima dei valori degli immobili in libera contrattazione di mercato**

Non è stato semplice reperire notizie e dati affidabili. L'unico dato certo reperito risulta un atto di acquisto in zona limitrofa, identico per caratteristiche, che è stato stipulato nel 2013 ad un prezzo medio per ettaro di € 56.000. Ad ogni modo, anche consultando valori medi del territorio, si è constatato che i prezzi dei terreni agricoli siano rimasti sostanzialmente invariati negli ultimi 10 anni.

Dalle analisi di mercato sono emersi i seguenti valori unitari ed il conseguente valore commerciale attuale complessivo degli immobili.

#### Stima Terreni

Per quanto riguarda le colture, con riferimento a quanto già descritto al quesito n. 1, nella determinazione del più probabile valore di mercato del terreno il perito ha inteso utilizzare come parametro di misura l'ettaro di superficie, specificando il valore del fondo in relazione alle colture esistenti.

##### A) Seminativo irriguo

Per il terreno coltivato a seminativi irrigui lo scrivente CTU ha reputato congruo un valore medio di Euro 45.000,00 per ettaro di superficie. Nel caso in questione il valore del terreno coltivato a seminativi risulta pari a:

$$2,0220_{HA} \times 43.000_{EURO/HA} = \text{euro } \mathbf{90.900,00}.$$

##### C) Boschi e tare

Per il terreno a tare (scarpata fluviale) e incolti lo scrivente CTU ha reputato congruo un valore medio di Euro 1.800,00 per ettaro di superficie, tenendo conto della scarsa produttività delle aree boscate e delle tare (fiume). Nel caso specifico dunque il valore del terreno agricolo nudo risulta pari a:

$$0,9460_{HA} \times 1.800_{EURO/HA} = \text{euro } \mathbf{1.702,80}.$$

*Quindi il valore del terreno ammonta a:*

$$\text{euro } 90.900,00 + \text{euro } 1.702,80 = \text{euro } 92.602,80$$

a cifra tonda euro **92.600,00** (diconsi euro novantaduemilaseicento/00).

### **Stima del valore dell'immobile a base d'asta**

Per quanto attiene invece il deprezzamento per vendita all'asta, pur presente e significativo, si ritiene congruo non applicarlo in quanto la relativamente recente (2015) modifica dell'articolo 571 del Codice di procedura civile ("L'offerta non è efficace... se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza...") già ammette una **riduzione del prezzo base d'asta fino al**

**25%** dell'importo fissato dal giudice; motivo per cui si ritiene che una eventuale considerazione del deprezzamento per vendita all'asta determinerebbe una (errata) duplicazione di quanto già previsto dall'art. 571 c.p.c. Pertanto il più probabile valore di mercato può rappresentare esso stesso il ricercato valore a base d'asta.

**9° QUESITO bis – i) Valutazione complessiva dei beni**

Per quanto riguarda il quesito integrativo indicato in premessa, si evidenzia che il terreno oggetto di esecuzione è già gravato da numerosi vincoli di inedificabilità già elencati al quesito n. 5 sulla destinazione urbanistica. Dunque, su tale fondo è possibile soltanto l'attività agricola, anche se una porzione è gravata da servitù da acquedotto, per cui la precedente valutazione può essere confermata senza alcuna variazione.

**10° QUESITO** l) formazione lotti per gruppi omogenei

In considerazione del fondo già di piccola estensione, si ritiene doverosa la formazione di un unico lotto in quanto la separazione in più lotti distinti comporterebbe una diminuzione di valore degli stessi.

**FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:**

**LOTTO N. 1**

Composto da:

Terreno agricolo in comune di Fermo in Contrada Storno, censito al Foglio di mappa n. 84, Particelle nn 72, 93, 552, 554, 555, 557, 558, 560, 562; Foglio di mappa n. 103, Particelle nn. 148, 151, 231, 232, 233, 443, 445, 488. Si tratta di un appezzamento di terreno irriguo della superficie complessiva di ettari 2,9680 con una buona giacitura pianeggiante, in Contrada Storno a Sud del centro abitato di Fermo ed a confine del Fiume Ete Vivo.

Intestati dell'immobile:

- xxxxxxxxxxxx proprietaria per 1/1.

Secondo lo strumento urbanistico vigente il fondo si trova in:

Art. 56 - Zona "E" agricola (porzione)

Art 49 - Verde di rispetto (porzione)

Art 136 - Zona di rispetto e salvaguardia della risorsa idrica (porzione)

Art 51 - Viabilità e fasce di rispetto stradali (porzione)

Confini dell'unità immobiliare:

Il fondo confina a Nord, Foglio 103, con le Particelle n 515-517 intestate a [REDACTED];  
[REDACTED]; la particella 447 Intestata a [REDACTED];  
la particella n. 13 intestata a [REDACTED];  
[REDACTED] la particella n. 534 intestata a [REDACTED];  
[REDACTED]



- A Ovest confina, Foglio 103, con le Particelle nn 106, 373, 375 e 377 intestate a [REDACTED]
  - A Sud confina con il fiume Ete Vivo.
  - A Est confina con la Strada Comunale dello Storno e Fosso dello Storno.
- Salvi altri

Fondo intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1.

**PREZZO BASE: 92.600,00** (diconsi euro novantaduemilaseicento/00).

**11° QUESITO** lettere m) n) o) p) q) r) dell'incarico

- m) Stato di possesso del bene  
Il fondo risulta attualmente direttamente in possesso alla ditta esecutata, sul quale svolge attività agricola (coltivazione seminativi irrigui).
- n) procedure espropriative  
Non esistono sugli immobili procedimenti espropriativi in corso.
- o) planimetrie degli immobili  
La documentazione fotografica è già presente all'interno della perizia, mentre le planimetrie vengono incluse tra gli allegati
- p) Succinta descrizione del lotto

**MANIFESTO D'ASTA**

**TRIBUNALE DI FERMO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 78/20:

promossa da

**UBI BANCA S.P.A.**

**e con PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. mandataria di SIRIO NPL**

**S.R.L. cessionaria del credito di UBI BANCA S.P.A**

contro

**XXXXXXXXXXXXXX**

**LOTTO N. 1**

Composto da:

Terreno agricolo in comune di Fermo in Contrada Storno, censito al Foglio di mappa n. 84, Particelle nn 72, 93, 552, 554, 555, 557, 558, 560, 562; Foglio di mappa n. 103, Particelle nn. 148, 151, 231, 232, 233, 443, 445, 488. Si tratta di un appezzamento di terreno irriguo della superficie complessiva di ettari 2,9680 con una buona giacitura pianeggiante, in Contrada Storno a Sud del centro abitato di Fermo ed a confine del Fiume Ete Vivo.

Intestati dell'immobile:

- XXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/1.

**PREZZO BASE: EURO 92.600,00** (diconsi euro novantaduemilaseicento/00).

- q) protezione dati personali  
Verrà allegata anche una versione della perizia priva di dati personali
- r) Check list controllo documentazione di cui all'art 567 c.p.c.  
Si allega altresì una check list di avvenuto controllo della documentazione depositata agli atti.

Tanto dovevasi in evasione all'incarico ricevuto

Fermo li 04.04.2024

Allegati:

- 1) visure catastali storiche;
- 2) planimetrie catastali degli immobili;
- 3) documentazione della Conservatoria dei registri immobiliari del 12/06/2023;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica;
- 5) Succinta descrizione del lotto (manifesto d'asta)
- 6) Checklist art 567 cpc

Il C.T.U.  
Dr. Marco Cardinali

