
TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **70/2019** promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

IL C.T.U

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: **Relazione scritta del PERITO ESTIMATORE sulla stima degli immobili pignorati**
– **Esecuzione N° 70/2019 R.G.E. promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXX** contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XxxXxxx

Con provvedimento del 04 luglio 2022 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa GIORGIA CECCHINI ha nominato perito estimatore nel presente procedimento lo scrivente Dott. XXXXXXXXXXXXX incaricando lo stesso di rispondere con relazione scritta ai quesiti di seguito riportati.

Lo scrivente il giorno 18.07.2022 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in modalità telematica PCT.

PREMESSA

Lo scrivente precisa che le procedure esecutive a carico dei debitori sono due e precisamente la N° 70/2019 e la N° 159/2021 riunificata al precedente.

Nello specifico, **la procedura N° 70/2019** è a carico di XXXXXXXXXXXXX nato a Montefiore dell'Aso (AP) il XXXXXXXXXXXX, cf. XXXXXXXXXXXXXXXX, ed interessa i seguenti immobili siti nel Comune di Montefiore dell'Aso:

- **Immobilie N.1:** appartamento di civile abitazione al piano terra con annessa corte esterna della consistenza di 5 vani, porzione di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Montefiore dell'Aso (AP) in contrada San Giovanni n.116, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14 con la particella 92 subalterno 2, piano T, Categoria A/2, Classe 3, vani 5, rendita catastale € 211,75, diritti di nuda proprietà per 1/1;
- **Immobilie N.2:** locale deposito al piano seminterrato e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14 con la particella 92 subalterno 3, contrada San Giovanni, piano S1, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 38 mq, rendita catastale € 64,76, diritti di piena proprietà per 1/1;
- **Immobilie N.3:** appezzamento di terreno, costituito da 3 corpi separati, distinto al Catasto terreni di detto Comune al foglio 14 con le seguenti particelle:
mappale 22, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 330, reddito dominicale € 1,02, reddito agrario € 1,62;

mappale 84, qualità seminativo irriguo, classe unica, superficie mq 5.630, reddito dominicale € 53,79, reddito agrario € 42,16;

mappale 85, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 4.560, reddito dominicale € 11,78, reddito agrario € 21,20;

mappale 86, qualità seminativo, classe 5, superficie mq 2.070, reddito dominicale € 3,74, reddito agrario € 4,81;

mappale 101, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 2.080, reddito dominicale € 6,45, reddito agrario € 10,21;

mappale 129, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 730, reddito dominicale € 3,02, reddito agrario € 3,96;

mappale 190, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 1.500, reddito dominicale € 7,36, reddito agrario € 8,91;

mappale 192, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 2210, reddito dominicale € 6,85, reddito agrario € 10,84;

mappale 195, qualità seminativo irriguo, classe unica, superficie mq 3.230, reddito dominicale e 29,80, reddito agrario e 23,58;

diritti di piena proprietà per 1/1.

La procedura N°159/2021 è a carico di XXXXXXXXXXXX nato a Montefiore dell’Aso (AP) il XXXXXXXX, cf. XXXXXXXXXXXX, per i diritti di nuda proprietà per 1/1, di XXXXXXXXXXXX nato a Ripatransone (AP) il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per i diritti di usufrutto con diritto di accrescimento per ½ in regime di comunione legale dei beni, e di XXXXXXXXXXXX nata a Massignano il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per i diritti di usufrutto con diritto di accrescimento per ½ in regime di comunione legale dei beni, ed interessa **l’immobile N.1** come in precedenza descritto.

Pertanto, si è proceduto alla stima degli immobili oggetto di entrambe le procedure.

Lo scrivente CTU dopo aver proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all’art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnala quanto segue:

- 1) **per quanto riguarda la procedura N°70/2019**, il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati. Da tale deposito, si evince che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario

per il periodo considerato, mentre la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale fino ad un atto di acquisto trascritto più di venti anni prima la data della trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario per il periodo considerato. Inoltre, si precisa che il creditore procedente ha depositato sia l'estratto catastale attuale che l'estratto catastale storico degli immobili pignorati.

- 2) **Per quanto riguarda la procedura N°159/2021**, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva la quale per ciascuno degli immobili pignorati risale sino ad un atto di acquisto che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Inoltre, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione suddetta.

I creditori procedenti non hanno depositato il certificato di stato civile degli esecutati per cui lo scrivente CTU ha proceduto all'acquisizione dello stesso nonché del certificato di stato di famiglia e del certificato di residenza di tutti gli esecutati (*ved. allegato n.7*), da dove risulta quanto segue.

L'esecutato XXXXXXXXXXXX risulta attualmente di stato civile libero per divorzio da XXXXXXXXXXXX in data 27/12/2015. Si precisa, però, che alla data in cui egli è entrato in possesso degli immobili oggetto di pignoramento (atto di donazione a rogito Notaio Farina Albino del 26.11.2009, rep. 106314/14950, trascritto a Fermo il 11.12.2009 ai numeri 10532/6303 (*ved. allegato n.6*), era coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXX (*ved. allegati n.6 e n.25*). Gli esecutati XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX risultano attualmente di stato civile coniugato in virtù di atto matrimonio contratto in regime di comunione legale dei beni in data 07/10/1961 (*ved. allegati n.7 e 10*). Si precisa, pertanto, che alla data in cui essi sono entrati in possesso degli immobili oggetto di pignoramento (atto di compravendita a rogito Notaio Danielli Mario del 13.03.1981, rep. 17243 e trascritto presso i RR.II. di Fermo il 23.03.1981 al n. 1670 del registro generale e al n. 1246 del registro particolare (*ved. allegato n.5*) erano coniugati.

Tutti gli esecutati hanno residenza anagrafica nell'appartamento oggetto di pignoramento (immobile N.1) in contrada San Giovanni n.116 del Comune di Montefiore dell'Aso e risultano iscritti nella stessa famiglia anagrafica (*ved. allegato n.7*).

RISPOSTE AI QUESITI

L'esperto ha provveduto a rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito 1: *Alla 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.*

Risposta:

I beni sottoposti a pignoramento sono tutti ubicati nel Comune di Montefiore dell'Aso in contrada San Giovanni e sono di seguito indicati come **immobile n.1**, **immobile n.2** e **immobile n.3**.

DESCRIZIONE IMMOBILE N° 1

Trattasi di un appartamento di civile abitazione al piano terra con annessa corte esterna, individuata col la part 92. sub 1, facente parte di un più ampio fabbricato (ex casa colonica) sito nel Comune di Montefiore dell'Aso (AP) in contrada San Giovanni n.116, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14 con la particella 92 subalterno 2, piano T, Categoria A/2, Classe 3, vani 5, rendita catastale € 211,75 (ved. allegati n.12 e n.16).

Confini: corte esterna su più lati, garage individuato con il sub 5 di proprietà XXXXXXXXXX e XXXXXX, salvo altri.

Il fabbricato a cui appartiene tale appartamento è stato eretto sull'area distinta in Catasto al foglio 14 con la particella 92 di mq 1.830, giusta le risultanze del tipo mappale n. 213139 del 18 settembre 2009 (ved. allegato n.15) e già riportata nel Catasto Terreni al medesimo foglio con le particelle 92 di mq 1.220, 186 (ex 91/b) di mq 470 e 187 (ex 91/c) di mq 140.

Gli attuali intestatari risultano essere gli esecutati XXXXXXXXXX, nudo proprietario per l'intero, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, usufruttuari ciascuno per ½ con diritto di accrescimento, in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Farina Albino del 26.11.2009, rep. 106314/14950, trascritto a Fermo il 11.12.2009 ai numeri 10532/6303 (ved. allegato n.6).

Si trova a circa 2 km dal centro abitato e a circa 10 km dalle località marittime di Pedaso e Cupra Marittima, e dunque abbastanza vicino al mare e alle principali vie di comunicazione (casello autostrada A14, strada statale 16 Adriatica, ferrovia).

L'edificio originariamente era una casa colonica edificata nei primi anni 50 dello scorso secolo impiegando le tecniche costruttive ed i materiali ordinari dell'epoca di edificazione per questa tipologia di edificio. Nel tempo ha subito alcune modifiche che lo hanno trasformato in un edificio residenziale. Ha una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate. Nel complesso il suo stato di conservazione è buono.

L'appartamento presenta l'ingresso nel lato sud dell'edificio davanti al quale è presente una tettoia in plastica ondulata con struttura portante in pilastri di legno.

Ha una superficie commerciale lorda di **98,45 mq**. E' composto da un totale di 5 stanze, di cui un soggiorno - cucina, un bagno, due camere e un vano ripostiglio. L'ingresso avviene direttamente nel locale soggiorno-cucina dove vi è anche un camino a legna. I pavimenti sono costituiti da mattonelle in monocottura in buono stato di conservazione. Gli infissi delle finestre e le persiane sono in alluminio, le porte in legno. Sono presenti gli impianti idrici, elettrici, di illuminazione e di riscaldamento, quest'ultimo costituito da radiatori in ghisa alimentati da una stufa a pellet. Nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico per rifornirlo di acqua calda mentre i fornelli della cucina sono alimentati da un bombolone a gas esterno. L'abitazione non risulta servita dalla linea del metano.

Nel lato est dell'appartamento e in aderenza ad esso è stato realizzato dall'esecutato Ciaralli Lucio, dopo il 2011, un accessorio agricolo con destinazione deposito attrezzi agricoli (attualmente utilizzato dallo stesso come laboratorio artigianale). Sulla copertura è presente una terrazza perimetrata su tre lati da una ringhiera in metallo.

Per la sua costruzione è stato rilasciato dal Comune (Sportello Unico per l'Edilizia) in data 5 febbraio 2011 il permesso di costruire n. 03/2011 (*ved. allegato n.22*) ma ad oggi non risulta ancora accatastato. Ha una superficie lorda di 62,20 mq ed è stato realizzato occupando una parte della corte esterna dell'edificio, comune ai sub 2 e 3, rappresentata dalla part. 92 sub 1, (*ved. allegati n.11 e n.22 permesso di costruire*). La corte esterna al netto della superficie occupata dal suddetto accessorio agricolo ha una superficie pari a 1.291mq.

Si precisa, però, che tale accessorio non è oggetto di pignoramento e quindi non si è proceduto alla sua stima.

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati sig.ri XXXXXXXXX (figlio), XXXXXXXX e XXXXXXXX (rispettivi genitori), tutti con regolare residenza anagrafica (*ved. allegato n.7*).

Dalla documentazione presente in Comune, non risulta essere stata rilasciata agibilità per detto immobile.

DESCRIZIONE IMMOBILE N° 2

Trattasi di un locale deposito al piano seminterrato di mq 38, porzione di un più ampio fabbricato (ex casa colonica) sito nel Comune di Montefiore dell’Aso in contrada San Giovanni n.116, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14 con la particella 92 subalterno 3, piano S1, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 38 mq, rendita catastale € 64,76 (ved. allegati n.12 e 16).

Confini: deposito individuato con il sub 7 di proprietà delle sig.re XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, terrapieno su un lato, proprietà XXXXXXXXXXXX nei restanti lati.

L’attuale intestatario è il sig. XXXXXXXXXXXX (esecutato) che risulta essere proprietario per l’intero (quota 1/1) in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Farina Albino del 26.11.2009, rep. 106314/14950, trascritto a Fermo il 11.12.2009 ai numeri 10532/6303 (ved. allegato n.6).

Ha struttura portante in pilastri di cemento, copertura in lamiera ondulata con travi in legno, due lati aperti, due lati chiusi con pannelli in lamiera ondulata, di cui uno aderente al terrapieno. Il pavimento è allo stato grezzo in terra battuta.

Nel lato est del suddetto deposito e per tutta la sua lunghezza è stata realizzata una tettoia lunga 6,83 m e larga 2,5 m, in lamiera ondulata e travi in legno con un lato che poggia sopra ad una cella frigorifera (ved. allegato n.24). Tale manufatto risulta costituire un abuso ed il costo stimato per la sua rimozione è stimabile in euro 2.000 circa.

Tale immobile è attualmente utilizzato come deposito attrezzi dall’esecutato XXXXXXXXXXXX.

DESCRIZIONE IMMOBILE N° 3

Trattasi **di un appezzamento di terreno** di complessivi mq 22.340, costituito da tre corpi separati, ubicato nel Comune di Montefiore dell’Aso in contrada San Giovanni e distinto al N.C.T. di detto Comune come di seguito (ved. allegati n.13 e n.17):

- Foglio 14 particella 22, seminativo, cl. 3, mq 330, R.D. Euro 1,02, R.A. Euro 1,62;
- Foglio 14 particella 84, seminativo irriguo, cl. unica, mq 5.630, R.D. Euro 53,79, R.A. Euro 42,16;
- Foglio 14 particella 85, seminativo, cl. 4, mq 4.560, R.D. Euro 11,78, R.A. Euro 21,20;
- Foglio 14 particella 86, seminativo, cl. 5, mq 2.070, R.D. Euro 3,74, R.A. Euro 4,81;
- Foglio 14 particella 101, seminativo, cl. 3, mq 2.080, R.D. Euro 6,45, R.A. Euro 10,21;
- Foglio 14 particella 129, seminativo, cl. 2, mq 730, R.D. Euro 3,02, R.A. Euro 3,96;

- Foglio 14 particella 190, seminativo, cl. 1, mq 1.500, R.D. Euro 7,36, R.A. Euro 8,91;
- Foglio 14 particella 192, seminativo, cl. 3, mq 2210, R.D. Euro 6,85, R.A. Euro 10,84;
- Foglio 14 particella 195, seminativo irriguo, cl. unica, mq 3.230, R.D. Euro 29,80, R.A. Euro 23,58.

L'attuale intestatario è il sig. XXXXXXXXXXXX (esecutato) che risulta essere proprietario per l'intero (quota 1/1) in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Farina Albino del 26.11.2009, rep. 106314/14950, trascritto a Fermo il 11.12.2009 ai numeri 10532/6303 (*ved. allegato n.6*).

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Montefiore dell'Aso, l'intero appezzamento risulta ricadere in "Zona agricola" (*ved. allegato n.8*).

Il primo corpo (A), di modestissime dimensioni, è esteso mq 330, confina con proprietà XXXXXXXX su più lati, salvo altri ed è censito nel Catasto Terreni al foglio 14 con la particella 22. Risulta incolto con presenza di vegetazione arbustiva.

Il secondo corpo (B), è esteso mq 15.070, confina con strada comunale, proprietà XXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXX, salvo altri ed è censito nel Catasto Terreni al foglio 14 con le particelle 84, 85, 86, 101, 129. Risulta mediamente acclive, non irriguo e coltivato a seminativo.

Il terzo corpo (C), è esteso mq 6.940, confina con corte annessa al fabbricato, strade comunali su due lati, proprietà XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, salvo altri ed è censito nel Catasto Terreni al foglio 14 con le particelle 190, 192,195. Risulta mediamente acclive, non irriguo e coltivato a seminativo con presenza di alcune piante da frutto e alcune piante di olivo.

Tali appezzamenti sono coltivati dall'esecutato XXXXXXXXXXXX.

Lo scrivente CTU ritiene opportuna la formazione di un unico lotto per la vendita costituito dagli immobile n.1, n.2 e n.3 in quanto l'immobile n.1 è composto da un unico appartamento al piano terra indivisibile e l'immobile n.2 (piccolo locale deposito al piano primo seminterrato) ne costituisce un suo annesso. Per quanto riguarda l'immobile n. 3, oltre ad essere un appezzamento di terreno di modeste dimensioni, costituisce anche il terreno pertinenziale di detta abitazione. Inoltre, il prezzo d'asta del lotto unico non risulta particolarmente elevato.

Quesito 2: *Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia*

soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Risposta:

Per la descrizione dei beni pignorati si rimanda al quesito 1.

Per quanto riguarda il quesito se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., la risposta è no in quanto i beni pignorati sono pervenuti agli esecutati in qualità di privati e non di impresa.

Quesito 3 : *Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Risposta:

Sia l'immobile N.1 (appartamento di civile abitazione al piano terra) che l'immobile N.2 (locale deposito al piano seminterrato) fanno parte di un più ampio fabbricato, ex casa colonica, che è stato edificato in data antecedente al 1967 (*ved. allegato n.6, dichiarazione della parte donante presente in atto di donazione*) e, presumibilmente, nei primi anni 50' dello scorso secolo. Di esso infatti non sono presenti in Comune atti che ne attestino l'epoca di costruzione.

Quesito 4 : *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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, verificati, 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 dell'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;***

Risposta:

Per quanto riguarda l'immobile N. 1, appartamento di civile abitazione al piano terra, si rileva quanto segue.

Esso fa parte di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Montefiore dell'Aso (AP) in contrada San Giovanni n.116, ex casa colonica realizzata prima del 1967 (*ved. allegato n.6, dichiarazione della parte donante presente in atto di donazione*).

L'ex casa colonica ha subito nel tempo alcune modifiche che l'hanno trasformata nell'attuale fabbricato di civile abitazione. Per tale fabbricato, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione Edilizia N. 24 del 11.07.1996, prot. n.2697 (*ved. allegato n.18*)
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (DIA) prot. n.476 del 25.01.2000 (*ved. allegato n.20*)

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU sull'immobile pignorato, non si sono riscontrate difformità o abusi rispetto ai progetti di cui ai provvedimenti in precedenza citati.

Per quanto riguarda l'immobile N. 2, locale deposito al piano seminterrato, si rileva quanto segue.

Esso costituisce una porzione del fabbricato in precedenza descritto e quindi la sua epoca di edificazione è antecedente al 1967. Si precisa che in Comune non sono state riscontrate pratiche edilizie che lo riguardano presentate in data successiva al 1967.

Nel lato est del suddetto deposito e per tutta la sua lunghezza è stata realizzata una tettoia lunga 6,83 m e larga 2,5 m, in lamiera ondulata e travi in legno con un lato che poggia sopra ad una cella frigorifera (*ved. allegato n.24*). Tale manufatto risulta costituire un abuso ed il costo stimato per la sua rimozione è stimabile in euro 2.000 circa.

Quesito 5 : *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Lo scrivente, dopo aver avanzato richiesta scritta al Comune di Montefiore dell'Aso, ha ottenuto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (*ved. allegato n.8*) relativo all'appezzamento di terreno (immobile N.3) identificato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 14 con le particelle 22-84-85-86-101-129-190-192 e 195.

In base a tale certificato, risulta che tale appezzamento ricade in zona agricola e più precisamente: "ART.37 – Zona omogenea E – Agricola".

Quesito 6 : *Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Risposta:

I beni sottoposti a pignoramento sono identificati catastalmente come di seguito (*ved. allegati n.12 e n.13*):

IMMOBILE N.1: appartamento di civile abitazione al piano terra con annessa corte esterna, facente parte di un più ampio fabbricato (ex casa colonica) sito nel Comune di Montefiore dell'Aso (AP) in contrada San Giovanni n.116, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14 con la particella 92 subalterno 2, piano T, Categoria A/2, Classe 3, vani 5, rendita catastale € 211,75.

Si precisa che esiste un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

IMMOBILE N.2: locale deposito al piano seminterrato sito nel Comune di Montefiore dell'Aso in contrada San Giovanni n.116 e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14 con la particella 92 subalterno 3, piano S1, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 38 mq, rendita catastale € 64,76.

Si precisa che esiste un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

IMMOBILE N.3: terreno sito nel Comune Montefiore dell'Aso in contrada San Giovanni e distinto al Catasto terreni di detto Comune al foglio 14 con le seguenti particelle:

mappale 22, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 330, reddito dominicale € 1,02, reddito agrario € 1,62;

mappale 84, qualità seminativo irriguo, classe unica, superficie mq 5.630, reddito dominicale € 53,79, reddito agrario € 42,16;

mappale 85, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 4.560, reddito dominicale € 11,78, reddito agrario € 21,20;

mappale 86, qualità seminativo, classe 5, superficie mq 2.070, reddito dominicale € 3,74, reddito agrario € 4,81;

mappale 101, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 2.080, reddito dominicale € 6,45, reddito agrario € 10,21;

mappale 129, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 730, reddito dominicale € 3,02, reddito agrario € 3,96;

mappale 190, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 1.500, reddito dominicale € 7,36, reddito agrario € 8,91;

mappale 192, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 2210, reddito dominicale € 6,85, reddito agrario € 10,84;

mappale 195, qualità seminativo irriguo, classe unica, superficie mq 3.230, reddito dominicale e 29,80, reddito agrario e 23,58;

Si precisa che esiste un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Quesito 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 di 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Risposta:

In base agli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio, si rileva quanto segue.

Per quanto riguarda l'immobile N.1 (appartamento di civile abitazione al piano terra con annessa corte esterna, porzione di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Montefiore dell'Aso in contrada San Giovanni n.116 e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14 con la particella 92 subalterno 2) **interessato da entrambe le procedure, la N.70/2019 e la N.159/2019**, all'atto della notifica di entrambi i pignoramenti relativi alle suddette procedure, XXXXXXXXXXXX (esecutato in entrambe le procedure) risultava intestatario per l'intera nuda proprietà, mentre

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX (esecutati solo nella procedura N°159/2021) risultavano usufruttuari ciascuno per ½ con diritto di accrescimento in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Farina Albino del 26.11.2009, rep. 106314/14950, trascritto a Fermo il 11.12.2009 ai numeri 10532/6303 (ved. allegato n.6).

Per quanto riguarda l'immobile N. 2 (locale deposito al piano seminterrato sito nel Comune di Montefiore dell'Aso in contrada San Giovanni n.116 e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14 con la particella 92 subalterno 3) **interessato solo dalla procedura N.70/1019**, all'atto della notifica del primo pignoramento (16 maggio 2019) relativo alla suddetta procedura a favore della Unipolsai Assicurazioni S.p.A., l'esecutato XXXXXXXXXXXXXXX risultava intestatario per l'intera piena proprietà in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Farina Albino del 26.11.2009, rep. 106314/14950, trascritto a Fermo il 11.12.2009 ai numeri 10532/6303 (ved. allegato n.6).

Per quanto riguarda l'immobile N. 3 (terreno agricolo costituito da tre corpi separati, sito nel Comune di Montefiore dell'Aso in contrada San Giovanni e distinto al Catasto terreni di detto Comune al foglio 14 con i mappali 22, 84, 85, 86, 101, 129, 190, 192, 195) **interessato solo dalla procedura N.70/1019**, all'atto della notifica del primo pignoramento (16 maggio 2019) relativo alla suddetta procedura a favore della Unipolsai Assicurazioni S.p.A., l'esecutato XXXXXXXXXXXXXXX risultava intestatario per l'intera piena proprietà in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Farina Albino del 26.11.2009, rep. 106314/14950, trascritto a Fermo il 11.12.2009 ai numeri 10532/6303 (ved. allegato n.6).

Quesito 8: *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Risposta:

Gli immobili oggetto di pignoramento (**immobili N.1, N.2, N.3**, descritti al quesito n.1) sono pervenuti a XXXXXXXXXXXXXXX nato a Montefiore dell'Aso il 19.07.1970, per l'intera nuda proprietà per quanto riguarda l'immobile N.1 e per l'intera piena proprietà per quanto riguarda l'immobile N.2 e l'immobile N.3, da XXXXXXXXXXXXXXX nata a Massignano il 24.06.1939 e

XXXXXXXXXXXXX nato a Ripatransone il XXXXXXXX, titolari della piena proprietà che si sono riservati l'usufrutto vitalizio con accrescimento reciproco solo sull'immobile N.1, per atto di donazione a rogito Notaio Farina Albino del 26.11.2009, rep. 106314/14950, e trascritto nei RR.II di Fermo il 11.12.2009 al n. 10532 del registro generale e al n. 6303 del registro particolare (ved. allegato n.6).

Il terreno con casa colonica - successivamente trasformata in un edificio di civile abitazione di cui fanno parte l'immobile N.1 (appartamento ad uso abitativo identificato al Catasto dei fabbricati con la part. 92 sub 2 del fg 14) e l'immobile N. 2 (locale ad uso deposito identificato al Catasto dei fabbricati con la part. 92 sub 3 del fg 14) - era pervenuto a XXXXXXXXXXXX nato a Ripatransone il XXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e a XXXXXXXXXXXX nata a Massignano il XXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, dai sig.ri XXXXXXXXXXXX nata a Cupra Marittima il 20.06.1902, XXXXXXXXXXXX nato a Grottammare il 08.01.1961, XXXXXXXXXXXX nato a Montefiore dell'Aso il 23.02.1931, XXXXXXXXXXXX nata a Montefiore dell'Aso il 21.12.1926, XXXXXXXXXXXX nata a Montefiore dell'Aso il 29.12.1924, XXXXXXXXXXXX nata a Montefiore dell'Aso il 13.04.1933, XXXXXXXXXXXX nata a Grottammare il 17.05.1958, per atto di compravendita a rogito Notaio Danielli Mario del 13.03.1981, rep. 17243 e trascritto presso i RR.II. di Fermo il 23.03.1981 al n. 1670 del registro generale e al n. 1246 del registro particolare (ved. allegato n. 5).

Per quanto riguarda i **GRAVAMI** (ved. *Ispesione ipotecaria – allegato n.4*) riguardanti i beni pignorati, essi sono:

1) Formalità del 30.09.2010 n° 7621 Reg. Gen. e n° 1822 Reg. Part.:

Ipoteca volontaria di Euro 120.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma c.f. 09339391006, durata 15 anni, a carico di XXXXXXXXXXXX nata a Massignano il 24.06.1939, titolare della quota di ½ di usufrutto in regime di comunione legale, XXXXXXXXXXXX nato a Ripatransone il 05.04.1941, titolare della quota di ½ di usufrutto in regime di comunione legale, XXXXXXXXXXXX nato a Montefiore dell'Aso il 19.07.1970, titolare della piena nuda proprietà.

2) Formalità del 14.07.2011 n°5776 Reg. Gen. e n°1163 Reg. Part.:

Ipoteca giudiziale di Euro 52.886,09 a favore di Fondiaria - Sai S.p.A. sede Torino c.f. 00818570012, a carico di XXXXXXXXXXXX nato a Montefiore dell'Aso 19.07.1970, titolare della nuda proprietà.

3) Formalità del 23.10.2012 n°8027 Reg. Gen. e n°1199 Reg. Part.:

Ipoteca legale di Euro 60.912,48 a favore di Equitalia Cento S.p.A. sede Firenze cf. 03078981200, a carico di XXXXXXXXXXXX nato a Montefiore dell’Aso il 19.07.1970, titolare della nuda proprietà.

4)Formalità del 14.06.2019 n°4412 Reg.Gen. e n°3113 Reg. Part.:

Verbale di Pignoramento immobiliare a favore di Unipolsai assicurazioni S.p.A. sede Bologna c.f. 00818570012, a carico di XXXXXXXXXXXX nato a Montefiore dell’Aso il 19.07.1970, titolare della intera nuda proprietà per quanto riguarda l’immobile N.1 e della intera piena proprietà per quanto riguarda l’immobile N.2 e l’immobile N.3.

5)Formalità del 27.01.2022 n°593 Reg.Gen. e n°462 Reg. Part.:

Verbale di Pignoramento immobiliare a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma c.f. 09339391006, a carico di XXXXXXXXXXXX nata a Massignano il 24.06.1939, titolare della quota di ½ di usufrutto, XXXXXXXXXXXX nato a Ripatransone il 05.04.1941, titolare della quota di ½ di usufrutto, XXXXXXXXXXXX nato a Montefiore dell’Aso il 19.07.1970, titolare della piena nuda proprietà.

Quesito 9 : *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Risposta:

Al fine di determinare **il più probabile valore di mercato** attribuibile agli immobili pignorati se fossero posti oggi in vendita, è stato utilizzato il cosiddetto metodo della STIMA SINTETICA COMPARATIVA che per determinare il più probabile valore di mercato di un immobile fa riferimento alle contrattazioni avvenute di recente per immobili simili e posti nelle immediate vicinanze, facendo le dovute aggiunte o detrazioni del caso.

Più precisamente, per gli edifici si adotta come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale lorda (L) e le caratteristiche prese in considerazione sono l’epoca di

edificazione, la tipologia costruttiva, le dimensioni, il grado di finitura, lo stato di conservazione e il luogo in cui sorgono, mentre per i terreni si adotta come parametro di confronto il metro quadrato di superficie e le caratteristiche prese in considerazione sono la destinazione urbanistica, l'ubicazione, l'estensione, la conformazione, l'esposizione, la natura e la fertilità del terreno, la giacitura, le colture presenti e/o praticabili, la possibilità o meno di irrigazione.

Nello caso in esame, nella stima del valore attuale di mercato **dell'immobile n.1** (appartamento di civile abitazione) si è in particolare tenuto conto della sua ubicazione, in una zona abbastanza periferica rispetto al centro cittadino, ma comunque a non molti chilometri di distanza dal mare e dalle principali vie di comunicazione (casello autostrada A14, strada statale 16 Adriatica, ferrovia), del suo stato di conservazione che nel complesso risulta buono, dell'ampia corte esterna di cui dispone, ma anche dell'epoca di edificazione non recente del fabbricato a cui appartiene (ex casa colonica ristrutturata), del fatto che non risulta servito dalla linea del gas metano e di essere sprovvisto di agibilità. Per quanto riguarda **l'immobile n.2** (locale deposito attrezzi) si è in particolare tenuto conto delle sue modeste dimensioni, dell'assenza di pareti in muratura, del pavimento in terra battuta e del suo scadente stato di conservazione. Per quanto riguarda **l'immobile n.3** (appezzamento di terreno), si è in particolare tenuto conto della sua destinazione urbanistica (Zona omogena E- Agricola), del fatto che è costituito da 3 corpi separati e di piccole dimensioni, della sua giacitura mediamente acclive e che non risulta irriguo.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene congruo attribuire ai suddetti beni pignorati il seguente valore di mercato:

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE N. 1 : appartamento di civile abitazione (part. 92 sub2 fg 14): euro 83.683

Piano terra (abitazione) 98,45 mq x 850 €/mq = euro 83.683

Totale = euro 83.683

Dove: mq trattasi di superficie lorda

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE N. 2: locale deposito (part. 92 sub 3 fg 14): euro 15.200

Piano primo seminterrato (deposito) 38,00 mq x 400 €/mq = euro 15.200

Totale = euro 15.200

Dove: mq trattasi di superficie lorda

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE N. 3: terreno agricolo (part. 22, 84, 85, 86,101,129, 190, 192, 195 fg 14): euro 33.345

a. Appezzamento A	330 mq x 1,0 €/mq =	euro 330
b. Appezzamento B	15.070 mq x 1,5 €/mq =	euro 22.605
c. Appezzamento C	6.940 mq x 1,5 €/mq =	euro 10.410

Totale = euro 33.345

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (IMMOBILE N.1 + IMMOBILE N.2 + IMMOBILE N.3): Euro 130.228 arrotondato a Euro 130.000

Si precisa che il prezzo base d'asta dell'immobile n.2 è stato determinato detraendo dal valore commerciale di tale immobile (€ 15.200) il presumibile costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere, pari ad € 2.000, per sanare l'abuso relativo ad esso di cui al quesito n. 4.

Si precisa, inoltre, che come spiegato in premessa, le procedure a carico degli esecutati sono due, la N. 70/2019 e la N. 159/2021. La procedura N.70/2019 grava su tutti e tre gli immobili (per i diritti di nuda proprietà su immobile n.1 e piena proprietà sugli immobili n.2 e n.3), mentre la procedura N.159/2021 grava solo sull'immobile n.1 per i diritti di usufrutto e nuda proprietà.

Quesito 10 : *A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Risposta:

Si ritiene opportuno disporre la vendita degli immobili pignorati **in un unico lotto** costituito dagli immobili n.1, n.2 e n.3 per le ragioni già espresse in risposta al quesito n.1.

Quesito 11 : *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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, 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;

Risposta:

L'immobile N.1 (appartamento di civile abitazione) risulta occupato dagli esecutati XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX dove vi hanno la residenza (ved. allegato n.7). Non esiste condominio in quanto la gestione è autonoma.

L'immobile N.2 (locale deposito) risulta utilizzato come deposito attrezzi dall'esecutato XXXXXX.

L'immobile N.3 (terreno agricolo) risulta utilizzato e coltivato dall'esecutato XXXXXXXX.

Si precisa che non risultano esistere formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito 12 : *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Risposta:

In base alle verifiche effettuate dallo scrivente, gli immobili pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Allegati

- N. 1: Manifesto d'asta;
- N. 2: Check List dei controlli effettuati;
- N. 3: Foglio riassuntivo degli identificativi catastali degli immobili;
- N. 4: Ispezione ipotecaria presso la Agenzia delle Entrate;
- N. 5: Atto di compravendita – Trascrizione N. R.P. 1246 del 1981;
- N. 6: Atto di donazione – Trascrizione N. R.P. 6303 del 2009;
- N. 7: Certificato cumulativo di Residenza, di Stato civile, di stato di famiglia degli esecutati;
- N. 8: Certificato di destinazione urbanistica;
- N. 9: Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni della part. 92 fg 14;
- N. 10: Estratto di matrimonio fra XXXXXXXX e XXXXXXXX;
- N. 11: Rilievo planimetrico degli immobili eseguito dal CTU;
- N. 12: Visura attuale catasto fabbricati;
- N. 13: Visura attuale catasto terreni;
- N. 14: Visura storica catasto fabbricati e terreni;
- N. 15: Tipo mappale n. 213139 del 18.09.2009;
- N. 16: Planimetrie catastali degli immobili n.1 e n.2;
- N. 17: Planimetrie catastali terreno;
- N. 18: Concessione edilizia n.24 del 11.07.1996;
- N. 19: Progetto relativo alla concessione edilizia n.24 del 11.07.1996;
- N. 20: DIA del 30.12.1999, prot. 476 del 25.01.2000;
- N. 21: Progetto relativo alla DIA del 30.12.1999, prot. 476 del 25.01.2000;
- N. 22: Permesso di costruire N.03 del 05.02.2011;
- N. 23: Rilievo fotografico immobile n.1 – appartamento di civile abitazione (fg 14 part.92 sub 2);
- N. 24: Rilievo fotografico immobile n.2 – locale deposito (fg 14 part. 92 sub 3);
- N.25: Estratto di matrimonio fra XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX;
- N. 26: Relazione senza i dati personali delle parti;

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto e si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Fermo, li 24/08/2023

il C.T.U.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX