



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. N. 27/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA: **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (Mandataria di RIENZA SPV S.R.L.)**

CONTRO: **OMISSIS**

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE
SITO IN MONTEGIORGIO (FM), CONTRADA CASONE SNC**

Con provvedimento del 09 Giugno 2023, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Milena Palmisano nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternes Meloni, domiciliato in Servigliano via Garibaldi n. 99, esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 27/2023 R.G.E. con il termine per la consegna della relazione estimativa di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno del 7 Novembre 2023. Ricevuto e accettato in data 12 Giugno 2023 l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale.

In data 20 Luglio 2023 il sottoscritto CTU si è recato presso gli **immobili oggetto di stima, così censiti al Catasto Fabbricati: Fg. 53 – Part. 176 – Sub. 1 ed al Catasto Terreni: Fg. 53 P.lle 175, 177 e 211 del Comune di Montegiorgio (FM)** ed ha dato inizio alle operazioni peritali alle ore 10:00.

Presenti sul posto con lo scrivente:

- il sig. OMISSIS (liquidatore per conto di OMISSIS con sede in FERMO (FM) il quale è rimasto in loco sino al termine del sopralluogo comprensivo dei rilievi fotografici e delle misurazioni del fabbricato, terminatosi alle ore 11:10;
- Zengarini Francesca (per conto di "Marche Servizi Giudiziari", custode dell'immobile).

Si allega verbale di operazioni peritali (Allegato E).

Raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico–descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni per rispondere, “*esaminati gli atti della procedura e eseguita ogni altra operazione 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 forma scritta, compiuto il predetto preliminare controllo, ai seguenti quesiti:

QUESITO a): “*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;*”

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio

Immobili siti nel Comune di: **MONTEGIORGIO** Codice: **F520**

Catasto: **Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
53	176	1	CONTRADA CASONE n. SNC Piano T-1	D10			R.Euro:3479,58

Catasto: **Terreni**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
53	175		SEM IRR ARB	1	0	79	90	Euro: 66,02	Euro: 57,77
53	177		SEM IRR ARB	2	0	16	10	Euro: 10,81	Euro: 9,56
53	211		SEM IRR ARB	2	0	4	68	Euro: 3,14	Euro: 2,78
53	176		ENTE URBANO		0	59	40		

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà	1000/1000

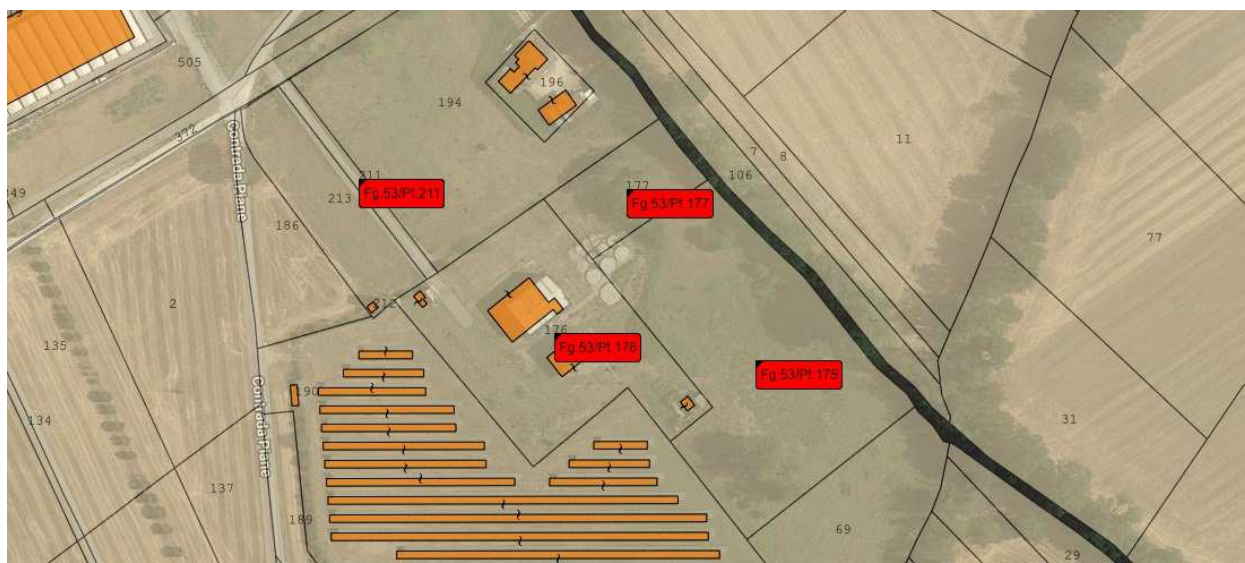
RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



**Confini riferiti al fabbricato censito al catasto fabbricati con Fig. 53 p.lla 176 sub. 1
proprietà dell'executato:**

ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE

- Nord, affaccio su corte esterna esclusiva;
- Est, affaccio su corte esterna esclusiva;
- Sud, affaccio su corte esterna esclusiva;
- Ovest, affaccio su corte esterna esclusiva.



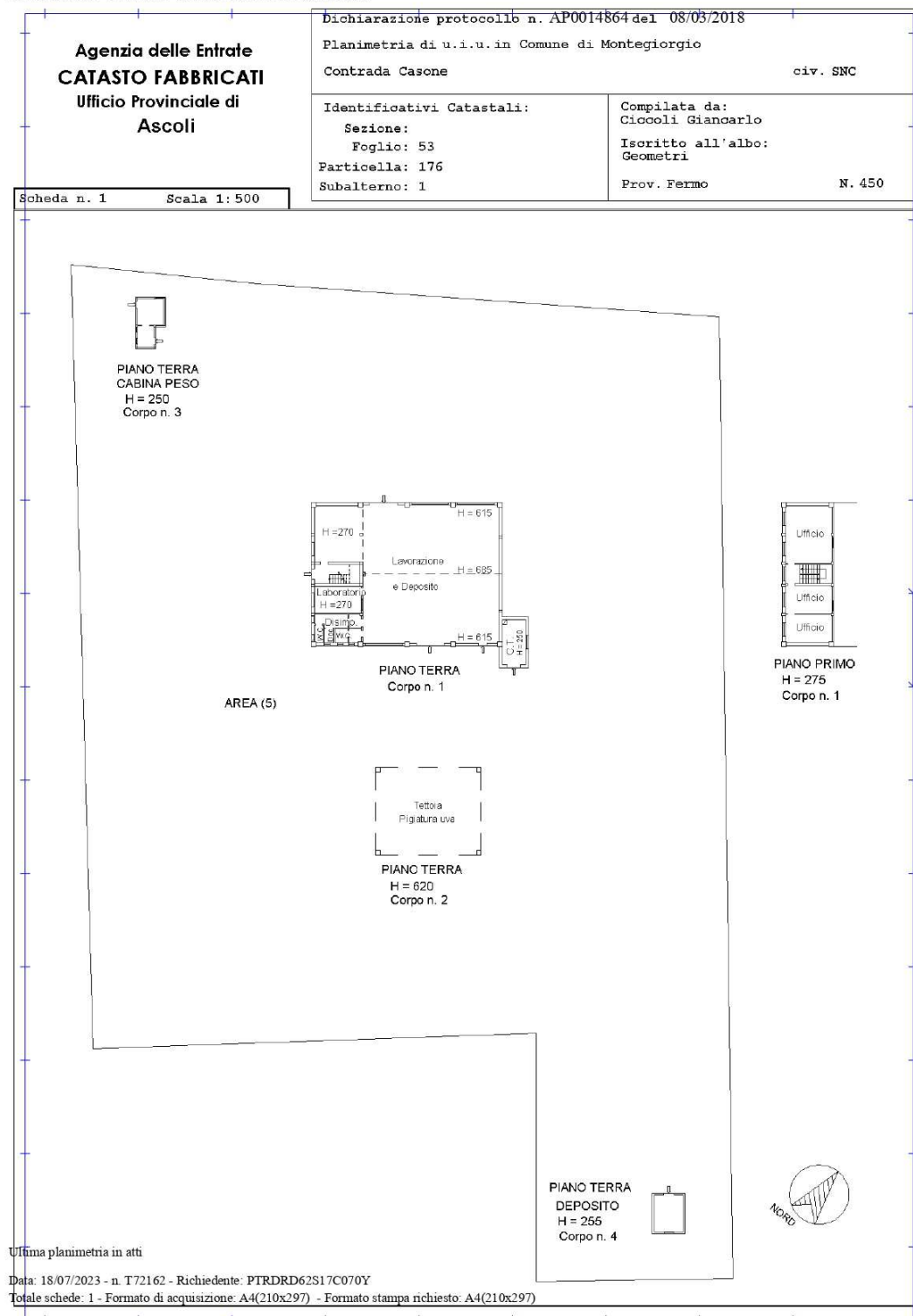
(ELABORATO PLANIMETRICO NON DISPONIBILE)

--

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 53 - P.lla 176 - Sub. 1 - Comune di MONTEGIORGIO (FM)

Data: 18/07/2023 - n. T72162 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è un fabbricato adibito ad “azienda viticola” con corte esterna esclusiva e n.3 terreni, risulta composto da:

- Laboratorio sito al piano terra;
- Uffici siti al piano primo, con accesso tramite scala interna esclusiva;
- Tettoia per “pigiatura uva” sita al piano terra;
- Accessorio esterno denominato “cabina peso” sita al piano terra;
- Accessorio esterno denominato “deposito” sito al piano terra;

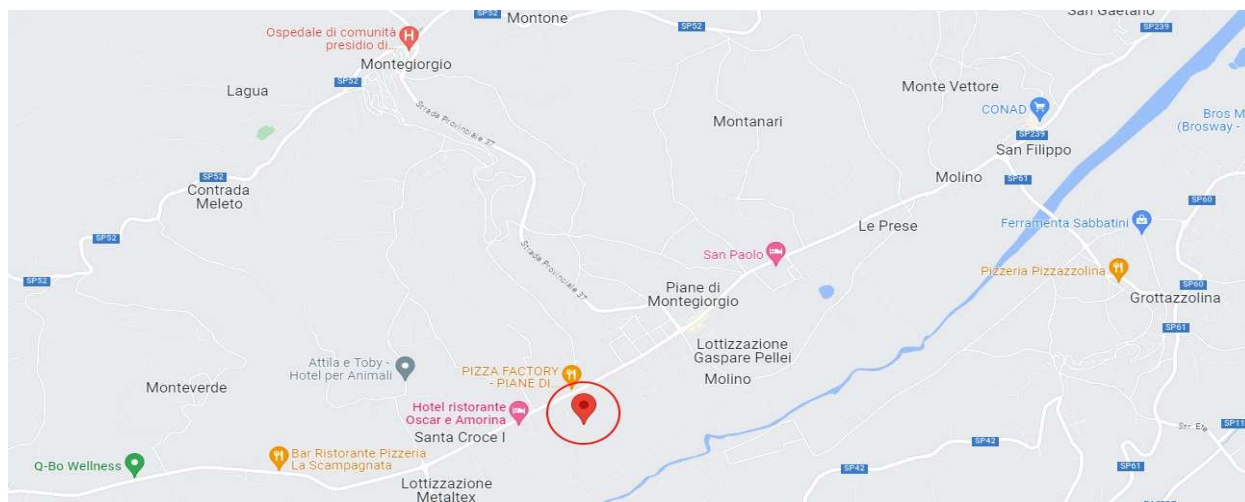
Il laboratorio sito al piano terra ha una superficie utile lorda calcolata di mq. 327,00; gli uffici siti al piano primo hanno una superficie utile lorda calcolata di mq. 84; la tettoia ha una superficie utile lorda calcolata di mq. 107; la “cabina peso” ed il deposito hanno una superficie utile lorda calcolata di mq. 15 ciascuno; la corte esterna esclusiva ha una superficie utile lorda calcolata di mq. 5.575,00.

Il laboratorio ha dunque (comprendendo il piano primo) una superficie utile lorda complessiva di mq. 411,00 ed è così suddivisa: laboratorio, locale di lavorazione e deposito, disimpegno e n.2 w.c. al piano terra, mentre al piano primo vi sono n.3 uffici.

La superficie utile lorda del terreno censito al Catasto Terreni con Fg. 53 P.Illa 175 è pari a mq. 7.990,00;

La superficie utile lorda del terreno censito al Catasto Terreni con Fg. 53 P.Illa 177 è pari a mq. 1.610,00;

La superficie utile lorda del terreno censito al Catasto Terreni con Fg. 53 P.Illa 211 è pari a mq. 468,00;



L'immobile oggetto di tale perizia è ubicato in Contrada Casone SNC a Montegiorgio (FM) in zona PERIFERICA D1 – Microzona 1; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; dista circa 3,8 km dal centro storico di Montegiorgio (FM), 23,8 km dal casello autostradale di Porto Sant'Elpidio (FM), 18 km da Fermo, Capoluogo di Provincia.

RAPPRESENTAZIONE AEREA DELLA PROPRIETA'



Il fabbricato (censito al catasto fabbricati con Fg. 53 P.lla 176 Sub. 1) in esame ha una struttura in cemento armato, elevata a due piani fuori terra, con facciate a mattoncini di cotto del tipo a "facciavista"; il tetto è a falde inclinate in laterocemento con isolante. I piani terra (adibito a "laboratorio") e primo (adibito ad "ufficio") sono collegati da scala interna in c.a.; lo stato interno di entrambi i piani è in pessime condizioni manutentive e/o di abbandono, i pavimenti sono in gres ceramico ad eccezione del locale "lavorazione e deposito" al piano terra, il quale ha una pavimentazione in cemento liscio al quarzo.

N.B. IMMAGINE SOPRA → la proprietà nel tempo ha demolito i cd. "silos" indicati col colore arancione lasciandone solo le relative piattaforme di fondazione in c.a. così come appaiono parzialmente demoliti e/o in stato di abbandono gli accessori (impianto depurazione) indicati col colore azzurro che inizialmente erano previsti nei progetti edilizi depositati in Comune (assenti invece nell'acatastamento.)

La documentazione fotografica allegata, nonché quella catastale, integra e completa la descrizione delle unità immobiliari e di quanto descritto.

QUESITO b): *“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;”*

L’immobile oggetto della presente relazione non è soggetto ad imposta I.V.A.

QUESITO c): *“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;”*

La costruzione dell’immobile oggetto della presente relazione è iniziata posteriormente al 01/09/1967.

QUESITO d): *“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 lo 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;”*

Come potuto accertare presso il Settore Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di Montegiorgio, a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dallo Scrivente (prot. n. 10373 del 13/07/2023), **i fabbricati oggetto di stima sono stati edificati in virtù della Concessione Edilizia prot. n. 647 del 30/04/1980** per lavori di “costruzione di enopolio (ricevimento, vinificazione uve, trattamento e conservazione uve” rilasciata dal Comune di Montegiorgio (FM).

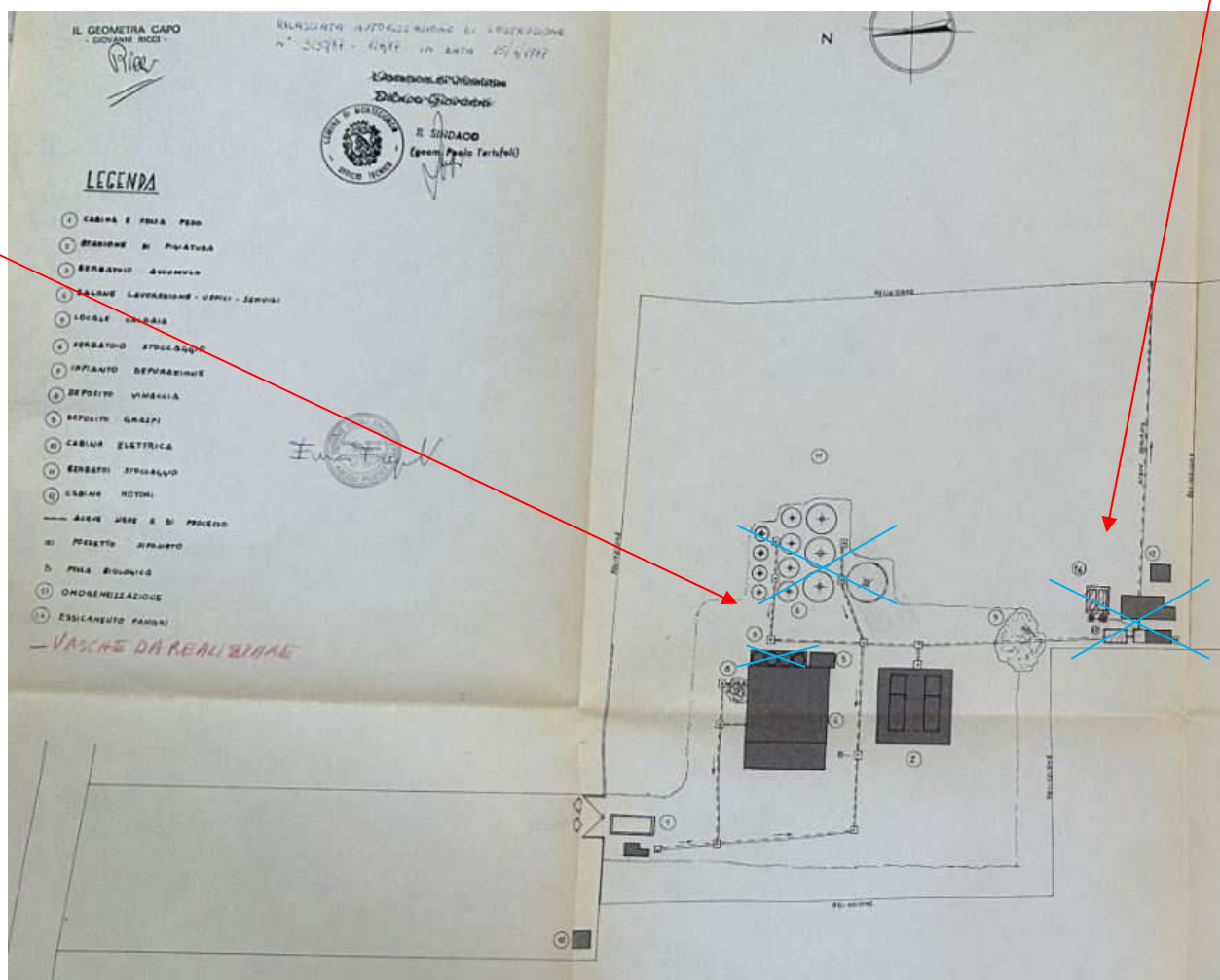
La proprietà è stata in seguito oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dallo stesso Comune:

- a) **Permesso di abitabilità dei locali del 17/10/1981;**
- b) **Autorizzazione n. 150/84 (prot. 5399) del 04/12/1984, per l’esecuzione di intervento relativo ad “opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti”;**
- c) **Autorizzazione n. 126/87 (prot. n. 3130) del 10/06/1987, per l’esecuzione di intervento relativo ad “ristrutturazione di impianto di depurazione cantina sociale”.**

Vengono quindi allegati alla presente i documenti relativi alle suddette autorizzazioni edilizie (Allegato F) e tutto quanto recuperato mediante il suddetto accesso agli atti.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare la conformità degli immobili rispetto ai titoli edilizi rilasciati, e confrontando lo stato approvato con quanto effettivamente rilevato sul posto, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Accanto all'attuale accessorio esterno denominato "deposito" sito al piano terra in planimetria catastale, erano stati previsti – con le autorizzazioni successive al titolo originario del 1980 - ulteriori fabbricati che ad oggi risultano invece parzialmente demoliti e/o in stato di abbandono.
2. Era inoltre prevista (sin dalla presentazione del titolo originario) la presenza di "silos" prossimi al fabbricato principale (lato est) di cui ad oggi rimangono esclusivamente le relative piattaforme di fondazione in c.a. nonché di ulteriori serbatoi adiacenti al prospetto est del fabbricato (ad oggi rimossi). Si allega di seguito lo stralcio in pianta dell'*Autorizzazione n. 126/87 (prot. n. 3130) del 10/06/1987*, consultabile anche tramite l'Allegato F.



Tanto considerato, risultano presenti costi di regolarizzazione edilizia da affrontare, in quanto la proprietà risulta non conforme urbanisticamente.

Sarà necessario presentare un'istanza di sanatoria edilizia per assentire la avvenuta demolizione dei "silos" e dei serbatoi, l'assenza dei fabbricati accessori sopracitati (al punto 1.) nonché la rimozione delle piattaforme di fondazione dei suddetti "silos". Costi stimati: circa € 4.500,00 comprensivi di sanzioni urbanistiche.

Il sottoscritto ha provveduto inoltre a verificare la conformità della proprietà rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura (allegata alla presente relazione e riportate in stralcio anche in risposta al quesito a)), e confrontandole con quanto effettivamente rilevato sul posto, non sono state riscontrate difformità (catastali).

Tanto considerato, non risultano presenti costi di regolarizzazione catastale da affrontare in quanto la proprietà risulta conforme catastalmente.

QUESITO e): *“Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;”*

Per la risposta a tale quesito si rimanda alla consultazione dell’Allegato G.

QUESITO f): *“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 ostantive;”*

Si accerta l’esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell’atto di pignorato con le risultanze catastali riportate dal sottoscritto a pagina 2 del presente elaborato.

QUESITO g): *“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;”*

All’Atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata risultava proprietaria degli immobili oggetto della presente perizia (in quota di proprietà pari ad 1/1) così come risultante da visure catastali del 22/09/2023 allegate.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia e della sua consistenza, nonché delle possibilità di commercializzazione, allo scrivente perito appare **non giustificata** la suddivisione e vendita dei beni in differenti lotti.

QUESITO h): *“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;”*

Di seguito è specificata la ricostruzione sintetica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive fino ad oggi; il sottoscritto CTU ha provveduto ad interrogare con ispezioni ipotecarie l'ufficio provinciale-territorio di Fermo (Allegato A):

Elenco sintetico delle formalità, riferite ai seguenti immobili:

Catasto fabbricati: Fg. 53, P.Ila 176, Sub. 1

Catasto terreni: Fg. 53, P.Ile 175 – 177

1. ISCRIZIONE del 27/04/2005 - Registro Particolare 825 Registro Generale 3397
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 22284/5602 del 26/04/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1445 del 22/09/2008
(ATTO MODIFICATIVO DELLE CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI MUTUO)
 - Annotazione n. 1812 del 21/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - Annotazione n. 1044 del 09/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 28/12/2006 - Registro Particolare 2892 Registro Generale 13052
Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI ASCOL
Repertorio 12596 del 21/12/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 277 del 08/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 1884 Registro Generale 8709
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 9494/3531 del 12/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 1813 del 21/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 1045 del 09/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 27/03/2023 - Registro Particolare 1843 Registro Generale 2529
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 163 del 10/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.b.: in riferimento al bene immobile censito al catasto terreni al Fg. 53, P.lla 211 è da intendersi riferita esclusivamente la formalità sopra descritta al punto 4. (Pignoramento del 2023) – cfr. Allegato A

QUESITO i): *“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;”*

CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la superficie esterna lorda (SEL) commerciale, da ponderare e che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione rilevate in sede di sopralluogo.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, (Allegato C del DPR 138/98) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura: rientrano tra le superfici principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, eccetera.

Tali dest. d'uso sono, in genere, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.
Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La superficie principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati:

superfici calpestabili:.....	100%
superfici occupate da pareti divisorie interne:.....	100%
superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm):.....	100%
superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm):.....	50%

Per superfici secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi, eccetera; a tali superfici potranno applicarsi coefficienti pari a 5%, 10%, 20%, 30%, 40% e 50%.

Ad ogni tipologia di superficie principale, potrà essere associata una o più superficie secondaria; nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le superfici secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi; tanto premesso, si ottengono i seguenti parametri:

Fg. 53, P.IIa 176, Sub. 1:

LABORATORIO AD USO PRODUTTIVO CON ACCESSORI ESTERNI sito in **MONTEGIORGIO**, Contrada Casone, piani TERRA e PRIMO, cat. D/10, rendita € 3479,58 con accesso da corte esterna esclusiva. Completa la proprietà corte esterna esclusiva (al piano TERRA).

P.IIa 175 → TERRENO AGRICOLO, qualità SEM IRR ARB, sup. 7990 mq,
reddito dominicale: € 66,02, reddito agrario: € 57,77.

P.IIa 177 → TERRENO AGRICOLO, qualità SEM IRR ARB, sup. 1610 mq,
reddito dominicale: € 10,81, reddito agrario: € 9,56.

P.IIa 211 → TERRENO AGRICOLO, qualità SEM IRR ARB, sup. 468 mq,
reddito dominicale: € 3,14, reddito agrario: € 2,14.

L'immobile oggetto di tale perizia è attualmente libero.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio S.U.L. (superficie utile lorda) è stata dunque ragguagliata così come a pagina successiva:

1) **LABORATORIO P.T.:**

Superficie lorda: 327,00 mq

Percentuale ragguaglio: 100%

Superficie commerciale (ragguagliata): **327,00 mq**

2) **UFFICI P.1:**

Superficie lorda: 84,00 mq

Percentuale ragguaglio: 100%

Superficie Commerciale: **84,00 mq**

3) **CORTE ESTERNA:**

Superficie lorda: 5573,00 mq

Percentuale ragguaglio: 2%

Superficie commerciale: **111,46 mq**

4) **ACCESSORIO ESTERNO “CABINA PESO”:**

Superficie lorda: 15,00 mq

Percentuale ragguaglio: 20%

Superficie commerciale: **3,00 mq**

5) **ACCESSORIO ESTERNO “DEPOSITO”:**

Superficie lorda: 15,00 mq

Percentuale ragguaglio: 20%

Superficie commerciale: **3,00 mq**

6) **TETTOIA “PIGIATURA UVA”:**

Superficie lorda: 107,00 mq

Percentuale ragguaglio: 30%

Superficie commerciale: **21,10 mq**

7) **TERRENO P.LLA 175:** Superficie lorda: 7.990,00 mq

8) **TERRENO P.LLA 177:** Superficie lorda: 1.610,00 mq

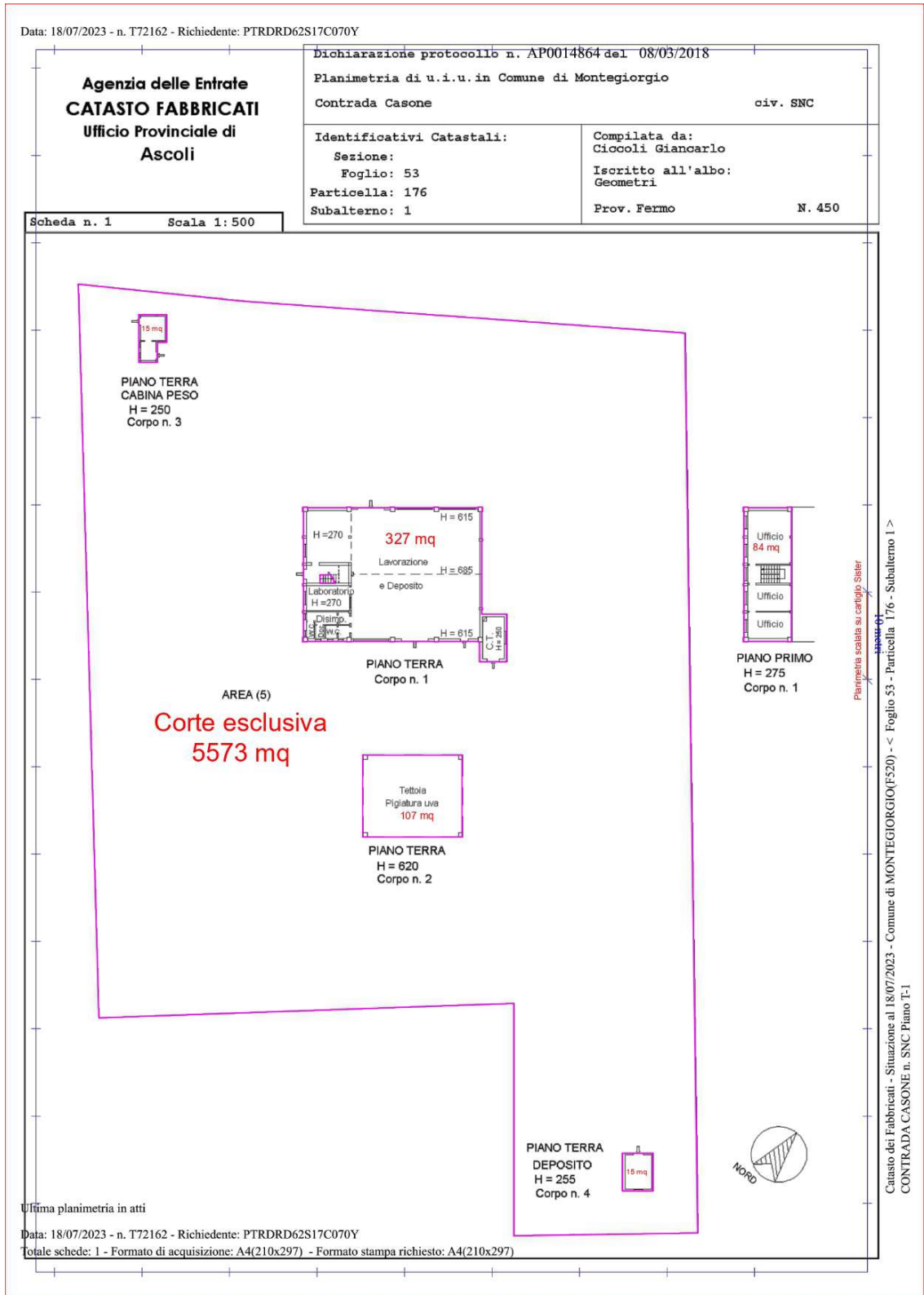
9) **TERRENO P.LLA 211:** Superficie lorda: 468,00 mq

La **superficie commerciale dei fabbricati**, in ragione della superficie principale (laboratorio ed uffici) e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili composti dagli accessori esterni, dalla corte esclusiva, **misura dunque complessivamente: mq. 549,56**

La **superficie dei terreni agricoli** misura invece complessivamente: **mq. 10.068,00**

Si riporta a pagine successiva lo STRALCIO delle PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI LORDE

STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI LORDE



STIMA E CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati oggetto della presente stima, si è usato il procedimento MCA (Metodo del Confronto di Mercato).

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato e soprattutto il valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in calo.

INDAGINE DI MERCATO

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

I valori ricavati a metro quadro sono stati opportunamente comparati ed aggiustati. L'aggiustamento ha la funzione di correggere il prezzo del comparativo al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame; i coefficienti servono per colmare la differenza tra le caratteristiche (di zona e di qualità) dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame.

La ricerca ha condotto ai risultati che sono rappresentati nelle seguenti tabelle dove le offerte di vendita sono state anche omogeneizzate utilizzando il metodo Market Comparison Approach (MCA).

Sono stati quindi individuati n. 4 comparativi su agenzie immobiliari (online) con caratteristiche e ubicazione simili a quello oggetto dell'esecuzione che attualmente risultano in vendita/venduti, dei quali si riportano i rispettivi link:

1. <https://www.immobiliare.it/annunci/88069207/>
2. <https://www.idealista.it/immobile/26509049/>
3. <https://www.idealista.it/immobile/27891786/>
4. <https://www.idealista.it/immobile/26057159/>

Segue tabella comparativi M.C.A. a pagina successiva.

MARKET COMPARISON APPROACH – Data indagini di mercato: 20/09/2023

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Regione	Marche	Marche	Marche	Marche
Provincia	Fermo	Fermo	Fermo	Fermo
Comune	Falerone	Torre San patrizio	Fermo	Fermo
Frazione/Località				
Indirizzo	Viale della Resistenza	Via dell'Artigianato, 29	Contrada Campiglione, 20	Via Pompeiana, 234
Coordinate geografiche				
Zona	Artigianale	Artigianale	Artigianale	Artigianale
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	Sito web
Tipo di dato	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/88069207/	https://www.idealista.it/immobile/26509049/	https://www.idealista.it/immobile/27891786/	https://www.idealista.it/immobile/26057159/
Tipologia di immobile	Produttiva	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Destinazione d'uso immobile	Capannone produttivo	Capannone produttivo	Capannone produttivo	Capannone produttivo
Descrizione sintetica				
Stato manutentivo	Mediocre	Mediocre	Mediocre	Mediocre
Livello impiantistico	Adeguato	Adeguato	Adeguato	Adeguato
Classe energetica	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile	G
Livello di piano	0	0	0	0
Presenza ascensore	No	No	No	No
Presenza box auto	No	No	No	No
Presenza posto auto	No	No	No	No
Superficie commerciale mq	180	425	758	800
Prezzo richiesto €	80000	128000	268500	247000
Prezzo richiesto €/mq	444 €/mq	301 €/mq	354 €/mq	309 €/mq
Trattativa commerciale	0%	0%	0%	0%

	Subject	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Ubicazione	Montegiorgio	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE
%		-1%	-3%	-2%	-1%
Appeal Archit. e caratt. generali	Sufficiente	SIMILE	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE
%		0%	-2%	-1%	-3%
Piano	T-1	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%		2%	2%	2%	2%
Stato manutentivo	Mediocre	SIMILE	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE
%		0%	-2%	-1%	-3%
Livello impiantistico	Adeguato	SIMILE	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE
%		0%	-2%	-1%	-3%
Dimensioni	550	INFERIORE	INFERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE
%		-5%	-2%	2%	3%
Altro					
%					
TOTALE AGGIUSTAMENTO		-4%	-9%	-1%	-5%
Valore Aggiustato Finale		426 €/mq	274 €/mq	350 €/mq	294 €/mq
Peso comparativi		25%	25%	25%	25%

Valore unitario medio 336,00 €/mq

Il valore unitario medio ricavato dunque tramite il suddetto metodo denominato "M.C.A." è pari a:
 €/mq. **336,00**

Indi per cui, il valore stimato dei fabbricati è pari a (mq. 549,46 x €/mq. 336,00) =
 **€ 184.652,16**

Il valore delle particelle di terreno è stato calcolato invece facendo riferimento alle tabelle dei valori agricoli medi V.A.M. approvati nella seduta della CPE di Fermo del 29/01/2019, la quale ha previsto per terreni di qualità seminativo arb. irr. un **valore di 2,60 €/mq** situati nella ragione agraria “medio-tenna” in cui è compreso il Comune di Montegiorgio. Tale prezzo al metro quadro moltiplicato per la superficie catastale delle particelle di terreno oggetto della presente relazione, fornisce il valore di stima di quest’ultime.

VAM approvati nella seduta della CPE di Fermo del 29/01/2019

Commissione espropri di Fermo – TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI ANNO 2019						
Coltura	Regione Agraria	1	2	3	4	5
1	AGRUMETO					68.500,00
2	BOSCO ALTO FUSTO	4.000,00	4.200,00		6.600,00	6.000,00
3	BOSCO ARTIFICIALE					
4	BOSCO CEDUO	2.900,00	3.005,00		4.200,00	2.900,00
5	BOSCO MISTO	3.100,00	4.800,00		6.100,00	5.700,00
6	CANNETO					
7	CASTAGNETO DA FRUTTO	8.100,00	7.200,00			
8	FRUTTETO				36.000,00	43.000,00
9	GELSETO					
10	INCOLTO PRODUTTIVO	2.200,00	2.200,00		2.200,00	2.200,00
11	ORTO					
12	ORTO IRRIGUO				60.000,00	70.000,00
13	ORTO PIENO CAMPO					
14	PASCOLO	2.550,00	2.550,00		2.800,00	2.800,00
15	PASCOLO ARBORATO	2.700,00	4.010,00		2.600,00	2.600,00
16	PASCOLO CESPUGLIATO	2.500,00	2.500,00		2.500,00	2.500,00
17	PRATO	4.000,00	3.800,00			
18	PRATO ARBORATO	6.000,00				
19	PRATO IRRIGUO					
20	QUERCETO					
21	SEMINATIVO	8.600,00	9.200,00		14.800,00	18.500,00
22	SEMINATIVO ARBORATO	9.700,00	15.500,00		19.500,00	19.000,00
23	SEMINATIVO IRRIGUO	11.800,00	20.500,00		24.500,00	28.500,00
24	SEMINATIVO ARB.IRR.	12.000,00	26.000,00		31.500,00	37.650,00
25	ULIVETO		26.500,00		27.500,00	34.000,00
26	VIGNETO	12.500,00	21.000,00		35.000,00	40.000,00
27	VIVAIO E COLT. FLOREALI					78.000,00

Nota - I valori sono espressi in Euro per ettaro di superficie

Regione agraria n.2 “Medio Tenna”

Amandola, Belmonte Piceno, Falerone, Massa Fermana, Monsampietro Morico, Montappone, Montefalcone Appennino, Montegiorgio, Monteleone Di Fermo, Montelparo, Monte Rinaldo, Monte Vidon Corrado, Montottone, Ortezzano, Santa Vittoria In Matenano, Servigliano, Smerillo

- VALORE TERRENO P.LLA 175:

7.990,00 mq x €/mq 2,60 = € 20.774,00

- VALORE TERRENO P.LLA 177:

1.610,00 mq x €/mq 2,60 = € 4.186,00

- VALORE TERRENO P.LLA 211:

468,00 mq x €/mq 2,60 = € 1.216,80

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, dell'appetibilità, dell'effettiva collocabilità sul mercato, dei risultati dei conteggi istituiti, si stima il valore "ordinario" - più probabile prezzo di c/v – assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità dell'esecutata nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente come individuati e descritti nel corpo della presente perizia - restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel corrente elaborato - in totali:

SOMMATORIA DEI VALORI

Fg. 53, P.lla 176, Sub. 1 (cat. fabbricati) = € 184.652,16
+
Fg. 53, P.lla 175 (cat. terreni) = € 20.774,00
+
Fg. 53, P.lla 177 (cat. terreni) = € 4.186,00
+
Fg. 53, P.lla 211 (cat. terreni) = € 1.216,80

Tot. parziale = € 210.828,96

Detrazione costi di regolarità edilizia - € 4.500,00

TOTALE = € 206.328,96

(euro. duecentoseimilatrecentoventotto/96)

QUESITO l): *“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;”*

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro consistenza, allo scrivente perito **non appare giustificata** la suddivisione e vendita del bene in più lotti.

QUESITO m): *“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;”*

L’immobile in oggetto risulta libero.

QUESITO n): *“Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”*

Tutti i beni pignorati, sino al momento del sopralluogo, non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO o): *“Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”*

Si allega quanto richiesto con Allegati C - E.

QUESITO p): *“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;”*

Si rimanda a pagina successiva per la stesura di tale quesito.

BANDO D'ASTA

Fg. 53, P.lla 176, Sub. 1:

LABORATORIO AD USO PRODUTTIVO CON ACCESSORI ESTERNI sito in **MONTEGIORGIO**, Contrada Casone, piani TERRA e PRIMO, cat. D/10, rendita € 3479,58 con accesso da corte esterna esclusiva. Completano la proprietà una corte esterna esclusiva (al piano TERRA) e le seguenti particelle di terreno:

- **Fg. 53, P.lla 175 → TERRENO AGRICOLO**, qualità SEM IRR ARB, sup. 7990 mq, reddito dominicale: € 66,02, reddito agrario: € 57,77.
- **Fg. 53, P.lla 177 → TERRENO AGRICOLO**, qualità SEM IRR ARB, sup. 1610 mq, reddito dominicale: € 10,81, reddito agrario: € 9,56.
- **Fg. 53, P.lla 211 → TERRENO AGRICOLO**, qualità SEM IRR ARB, sup. 468 mq, reddito dominicale: € 3,14, reddito agrario: € 2,14.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è un fabbricato adibito ad “azienda viticola” con corte esterna esclusiva; esso risulta composto da:

- Laboratorio sito al piano terra;
- Uffici siti al piano primo, con accesso tramite scala interna esclusiva;
- Tettoia per “pigiatura uva” sita al piano terra;
- Accessorio esterno denominato “cabina peso” sita al piano terra;
- Accessorio esterno denominato “deposito” sito al piano terra.

Completano la proprietà n. 3 particelle di terreno adiacenti.

La proprietà è attualmente libera.

Il complessivo prezzo a base d'asta (Fg. 53, P.lla 176, Sub. 1 + Fg. 53, P.lle 175, 177 e 211) è di:

..... **€ 206.328,96**

(euro. duecentoseimilatrecentoventotto/96)

QUESITO g): “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;”

Si allega quanto richiesto con (Allegato H).

QUESITO finale): “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).”

Si allega quanto richiesto con (Allegato I).

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopraesposto.

Servigliano, li 02/10/2023.

Il C.T.U.

Geom. Edoardo Paternes Meloni

ALLEGATI:

- a) Visure ipotecarie ventennali;
- b) Visure catastali storiche;
- c) Planimetria catastale vidimata e planimetria catastale con calcolo superfici utili ai fini di stima;
- d) Verbale operazioni peritali;
- e) Documentazione fotografica;
- f) Documentazione urbanistica;
- g) Certificato di destinazione urbanistica;
- h) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- i) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. catastali.