

Dr. Marco Cardinali
Via M. Tornabuoni 19
Fermo
tel. 0734.622812 fax 603188

udienza del 16/07/24



TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. N. R. 2/2023 Es. Imm.

Creditore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: stima di beni immobili

PREMESSA

Nell'udienza del 12/12/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano incaricava lo scrivente CTU Dr. Marco Cardinali di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) all'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;

b) 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;

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;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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;

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

f) 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;

g) 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 ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale;

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, 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) 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;

l) 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; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.

m) 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 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;

n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p) a 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;

q) ad 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;

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) 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 .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 11.1.2022, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "busta telematica" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

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 precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, si evidenzia quanto a seguito.

Bene "A" identificato nella certificazione notarile come terreno censito al Foglio 10 part. 69;

Bene "B" identificato nella certificazione notarile come terreno censito al Foglio 10 part. 263;

Bene "C" identificato nella certificazione notarile fabbricati censiti al Foglio 10 part. 67 subb 2 e 3

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

- Per il bene A) Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il bene fu acquisito

in data 17/02/2007 a mezzo di atto di successione con rogito del notaio Lenhardy rep. n. 65. Poiché l'atto di pignoramento risale al 27/02/2023, la trascrizione deve considerarsi infraventennale.

La continuità delle trascrizioni viene comunque garantita dalla certificazione sostitutiva notarile che descrive detta continuità addirittura a partire dall'anno 1994 (atto di donazione rep. 58011 notaio Danielli).

- Per il bene B) Intestato a XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il bene fu acquisito in data 17/02/2007 a mezzo di atto di successione con rogito del notaio Lenhardy rep. n. 65. Poiché l'atto di pignoramento risale al 27/02/2023, la trascrizione deve considerarsi infraventennale.

La continuità delle trascrizioni viene comunque garantita dalla certificazione sostitutiva notarile che descrive detta continuità addirittura a partire dall'anno 1994 (atto di donazione rep. 58011 notaio Danielli).

- Per il bene C) Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] (RI) il [REDACTED] e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, il bene fu acquisito in data 17/02/2007 a mezzo di atto di successione con rogito del notaio Lenhardy rep. n. 65. Poiché l'atto di pignoramento risale al 27/02/2023, la trascrizione deve considerarsi infraventennale.

La continuità delle trascrizioni viene comunque garantita dalla certificazione sostitutiva notarile che descrive detta continuità addirittura a partire dall'anno 1994 (atto di donazione rep. 58011 notaio Danielli).

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 storica;
- Planimetrie catastali aggiornate.

3. Stato civile degli esecutati

L'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risulta coniugato

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

Le proprietà oggetto di pignoramento riguardano immobili nel comune di Montefiore dell'Aso. Nell'atto di pignoramento gli immobili sono stati individuati in 3 unità immobiliari, che possono essere così descritte:

Bene A: Terreno in comune di Montefiore dell'Aso censito al Foglio di mappa n. 10, Particella 69. Si tratta di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di ettari 0,8370 con una buona giacitura medio collinare, in Contrada Aso a 1 km a Est del centro abitato di Montefiore dell'Aso e a una distanza dal mare di Km 9,4. L'esposizione prevalente è a Nord. Le pendenze

sono lievi, mai eccessive. Come coltura presente consiste in un impianto arboricolo da legno in abbandono, per esattezza un vecchio noceto degradato.

I terreni si trovano in pessimo stato di coltivazione, essendo in abbandono da anni.



Comune di Montefiore dell'Aso, Foglio 10 Particella 69 incolta

Confini dell'unità immobiliare:

- la particella 69 a Nord/Ovest confina con la Part. 62 proprietà [redacted], a Nord/Est con la particella n 73, intestata a [redacted]; ad Est e a Sud con la particella nn 174 intestata a [redacted], Ad Ovest con la particella n. 175 intestata a [redacted]

Dalla certificazione catastale del 15.02.2024 e 10.07.2024 prodotta dallo scrivente, l'immobile risulta così censito al Catasto terreni:

Comune	Foglio	Particella	Porz	Qualità e classe	Superficie
Montefiore dell'Aso	10	69		Seminativo 3	8370 m ²

Indirizzo: Contrada Aso. Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX il xxxxxx, proprietario per 2/3; XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/3.

BENE B: Terreno in comune di Montefiore dell'Aso censito al Foglio di mappa n. 10, Particella 263. Si tratta di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di ettari 0,6360 con una buona giacitura medio collinare, in Contrada Aso a 1 km a Est del centro abitato di Montefiore dell'Aso e a una distanza dal mare di Km 9,4. L'esposizione prevalente è a Nord. Le pendenze

sono lievi, mai eccessive. Come coltura presente si rileva un vigneto abbandonato e piccole porzioni di terreno incolto arborato.

I terreni si trovano in pessimo stato di coltivazione, essendo in abbandono da anni.



Comune di Montefiore dell'Aso, Foglio 10 Particella 263 incolta

Confini dell'unità immobiliare:

- la particella 263 a Nord confina con la Part. 175 di proprietà [REDACTED], a Est con le particelle n 174 - 176, intestate a [REDACTED], a Sud con la particella n 100 intestata a proprietà [REDACTED] ad Ovest con al Particella 264 intestata a [REDACTED] e con la particella n. 67 intestata all'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Dalla certificazione catastale del 15.02.2024 e 10.07.2024 prodotta dallo scrivente, l'immobile risulta così censito al Catasto terreni:

Comune	Foglio	Particella	Porz	Qualità e classe	Superficie
Montefiore dell'Aso	10	263		Semin. arbor. 2	6360 m ²

Indirizzo: Contrada Aso. Intestato a XXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 2/3; XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/3.

Bene C:

Immobilie composto da un fabbricato rurale con accessori e corte, sito in comune di Montefiore dell'Aso, in Contrada Aso censiti al Catasto al Foglio di Mappa n. 10 particella 67 subb 2 e 3 a seguito di accatastamento. L'immobile si trova in area rurale, in una media collinare posta a confine della Strada Provinciale n. 6; è accessibile direttamente dalla strada Provinciale. L'immobile si compone di un fabbricato ex rurale (Particella 67 subb. 1-2-3) su due piani con due accessori annessi (garage e magazzino) e 2 ulteriori piccoli accessori in estrema vicinanza

(magazzini-stalle). Tutti gli accessori, annessi e adiacenti al fabbricato rurale, sono stati accatastati col sub. 2, assieme al piano terra del ex fabbricato rurale. Vi è soltanto un fienile non accatastato accanto al fabbricato che, pur senza fondazioni o opere edilizie, non può essere sanato e quindi andrà rimosso. L'edificio principale è diviso in due piani, piano terra e piano primo, oltre al sottotetto non abitabile. Il fabbricato si trova in stato di abbandono, ha un pessimo stato di manutenzione, senza infissi ma ancora il tetto integro. Risulta collabente, sono visibili evidenti danni strutturali. L'edificio principale ha una superficie lorda in pianta di mq 91 ca al piano terra e 91 mq al piano primo. Vi si accede direttamente dalla corte esclusiva sul lato Ovest. Complessivamente il fabbricato rurale con accessori presenta una superficie commerciale di mq 217 così calcolati:

Descrizione	Superficie (mq)	coefficiente	Sup. commerciale (mq)
Fabbricato rurale piano 1°	91	1	91,0
Fabbricato rurale piano T	91	1/2	45,5
Vano scala	8	1/4	2,0
Accessorio annesso sub. 2	56	1/4	14,0
Accessorio annesso sub. 2	18	1/4	4,5
Accessorio esterno sub 2	18	1/4	4,5
Accessorio esterno sub 2	9	1/4	2,3
Corte esclusiva	1330	1/25	53,2
			217,00

Confini dell'unità immobiliare:

- L'immobile confina ad Ovest con la Strada Provinciale n. 6, a Nord con la particella 68 intestata a [REDACTED], ad Est con la particella 263 intestata all'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a sud con le particelle nn 264, 236, 258, 260 intestate a [REDACTED].



Particella 67 subb 2-3 Fabbricato rurale + accessori

Dalla certificazione catastale del 15.02.2024 e 02.07.2024 prodotta dallo scrivente, l'immobile

risulta così censito al Catasto fabbricati:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Rendita
Montefiore dell'Aso	10	67	1	Bene comune	1585 m ²	
Montefiore dell'Aso	10	67	2	C/2 1	173 m ²	Euro 250,17
Montefiore dell'Aso	10	67	3	A/3 2	93 m ²	Euro 113,88

Indirizzo: Contrada Aso. Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 2/3; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/3.



Particella 67 sub 2 accessorio

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 specifici atti, come correttamente riportato in certificazione notarile depositata.

Non occorre alcun aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda il fondo di natura agricola, con riferimento all'IVA vigente e in riferimento all'art. 10 del DPR 633/1972, si evidenzia un'aliquota del 9%, nel caso in cui il trasferimento di terreni "agricoli e relative pertinenze" avvenga a favore di acquirenti imprenditori agricoli a titolo principale; un'aliquota maggiorata del 15%, nel caso in cui il trasferimento avvenga a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale.

Per i fabbricati, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino per entrambi i beni, si evidenzia che, in caso di cessione di fabbricato abitativo e relative pertinenze da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice oltre i 5 anni dall'ultimazione

del lavori, il trasferimento è soggetto ad imposta sul valore aggiunto soltanto dietro espressa opzione da parte del cedente nell'atto di cessione; in mancanza, l'acquisto è esente da I.v.a.. Nel caso in questione gli immobili sono soggetti soltanto a imposta di registro.

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;*

Il fabbricato rurale fu costruito prima del 1967. E' stato regolarmente accatastato all'urbano come da obblighi derivanti dalla normativa vigente, per cui ha perso i requisiti di ruralità. Lo stesso dicasi per gli accessori presenti.

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

Dalle verifiche fatte emerge che non esistono costruzioni edilizie successive all'anno 1967. Del resto l'edificio risulta collabente senza alcun segno di ristrutturazioni edilizie dalla sua costruzione. Quindi non esistono depositate istanze di condono o regolarizzazione in merito.

Vi è un fienile non accatastato accanto al fabbricato che, pur senza fondazioni o opere edilizie, non può essere sanato e quindi andrà rimosso.

5° QUESITO – e) destinazione urbanistica

A seguito di regolare richiesta e ottenimento del certificato di destinazione urbanistica degli immobili, emerge che:

".....che l'appezzamento di terreno, ubicato in questo Comune, lungo c.da Aso, distinto in catasto al Foglio n. 10, particelle n. 69, 263 e 67, secondo lo strumento urbanistico sopra citato, ricade nella sotto elencata zona:

"Art. 37 - Zona omogenee E – Agricola"

Sono le parti di territorio destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività connesse, ivi compreso l'agriturismo. Risultando il territorio agricolo sufficientemente omogeneo e con un basso grado di compromissione si ritiene di non dover suddividerlo in ulteriori sottozone. In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90".

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 esecutata era intestataria degli immobili stessi..."*

Come emerge dalle visure storiche e dagli atti notarili reperiti e consultati, al momento della notifica del pignoramento l'esecutato era evvettivamente proprietario del bene, nella misura di 2/3.

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. gen/part.	Data	A favore di	Iscritta per euro	Natura
35735/13391	24/10/2013	B.C.C. Ripatransone S.p.A.	€ 105.000	Ipoteca volontaria
21572/9412	29/11/2016	B.C.C. Ripatransone S.p.A.	€ 400.000	Ipoteca volontaria in ripetizione

- Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili:

r. gen/part.	Data	A favore di	Natura	A carico di
1140/1131	30/12/2022	BCC NPLS 2018-2	Atto di pignoramento	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX

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 lorda edificata per i fabbricati ed 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

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

- Fondo rustico con fabbricati sito a Montefiore dell'Aso – Contrada Pozzetto
Stima fabbricati

Descrizione	Superficie	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Fabbricato rurale piano 1°	91	300,00	27.300,00
Fabbricato rurale piano T	91	150,00	13.650,00
Vano scala	8	75,00	600,00
Accessorio annesso sub. 2	56	75,00	4.200,00
Accessorio annesso sub. 2	18	75,00	1.350,00
Accessorio esterno sub 2	18	75,00	1.350,00
Accessorio esterno sub 2	9	75,00	675,00
Corte esclusiva	1330	12,00	15.960,00
TOTALE			€ 65.085,00

Nella stima si è anche tenuto conto anche delle pubblicazioni dell'O.M.I. come punto base di riferimento, anche se non di certo molto indicativo per il caso in questione, vale a dire un fabbricato in posizione rurale molto decentrata in posizione di medio versante.

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 e seminativo arborato

Per i terreni coltivati a vigneto e noceto purtroppo in abbandono, si osserva che i terreni non possono essere valutati per i soprassuoli presenti in quanto senza alcun valore commerciale. Per essi lo scrivente CTU ha reputato congruo un valore medio di Euro 5.000,00 per ettaro di superficie. Nel caso in questione, sommando le due particelle, rispettivamente una di ettari 0,6360 e 0,8370, il valore del terreno risulta pari a:

$$1,473_{HA} \times 5.000_{EURO/HA} = \text{euro } 7.365,00.$$

Quindi il valore del terreno ammonta a euro 7.365,00

Complessivamente il valore del fondo ammonta a:

$$€ 65.085,00_{\text{fabbricati}} + \text{euro } 7.365,00_{\text{terreni}} = \text{Euro } 72.450,00$$

Stima del valore dell'immobile a base d'asta: a cifra tonda euro 72.500,00.

10° QUESITO 1) formazione lotti per gruppi omogenei

Il fabbricato rurale occupa una posizione adiacente ai terreni oggetto di perizia, di cui uno confinante, e quindi si ritiene doverosa la formazione di un unico lotto in quanto la loro separazione in due lotti distinti comporterebbe una diminuzione di valore degli stessi.

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO N. 1

Composto da:

Fondo rustico composto da un fabbricato (ex rurale) con 4 accessori e terreni, siti in Montefiore dell'Aso (FM), in Contrada Aso censiti al Catasto al Foglio di Mappa n. Foglio 10 part. 67 subb 1 - 2 e 3; Foglio 10 partt. 69 e 263.

L'immobile si trova in area rurale, in una media collinare posta a confine della Strada Provinciale n. 6; è accessibile direttamente dalla strada Provinciale alla corte esclusiva. L'immobile si compone di un fabbricato ex rurale (Particella 67 subb. 1-2-3) su due piani con due accessori annessi (garage e magazzino) e 2 ulteriori piccoli accessori in estrema vicinanza (magazzini-stalle). Tutti gli accessori, annessi e adiacenti al fabbricato rurale, risultano accatastati col sub. 2, assieme al piano terra del ex fabbricato rurale. L'edificio principale è diviso in due piani, piano terra e piano primo, oltre al sottotetto non abitabile. Il fabbricato si trova in stato di abbandono, ha un pessimo stato di manutenzione, senza infissi ma ancora il tetto integro. Risulta collabente, sono visibili evidenti danni strutturali. I terreni composti da due particelle di cui una confinante col fabbricato, hanno una superficie complessiva di mq 1.473. Indirizzo: Contrada Aso. Il fondo è attualmente abbandonato.

Secondo lo strumento urbanistico vigente il fondo si trova in:

“Art. 37 - Zona omogenee E – Agricola”

Confini dell'unità immobiliare:

- Il fabbricato (part. 67 sub 1) confina ad Ovest con la Strada Provinciale n. 6, a Nord con la particella 68 intestata a [REDACTED], ad Est con la particella 263 intestata all'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a sud con le particelle nn 264, 236, 258, 260 intestate a [REDACTED].
- la particella 69 a Nord/Ovest confina con la Part. 62 proprietà [REDACTED], a Nord/Est con la particella n 73, intestata a [REDACTED]; ad Est e a Sud con la particella nn 174 intestata a [REDACTED], Ad Ovest con la particella n. 175 intestata a [REDACTED]
- la particella 263 a Nord confina con la Part. 175 di proprietà [REDACTED], a Est con le particelle n 174 - 176, intestate a [REDACTED] a Sud con la particella n 100 intestata a proprietà [REDACTED], ad Ovest con al Particella 264 intestata a [REDACTED] e con la particella n. 67 intestata all'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Salvi altri.

Beni intestati a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 2/3; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/3.

PREZZO BASE: EURO 72.500,00 (diconsi euro settantaduemilacinquecento/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 all'esecutato, seppur in abbandono.

- 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

R.G. N. R. 2/2023 Es. Imm.

Creditore:

DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI BCC NPLS 2018-2 S.R.L.)

Debitore: XXXXXXXXXXXXX

LOTTO N. 1

Composto da:

Fondo rustico composto da un fabbricato (ex rurale) con 4 accessori e terreni, siti in Montefiore dell'Aso (FM), in Contrada Aso censiti al Catasto al Foglio di Mappa n. Foglio 10 part. 67 subb 1 - 2 e 3; Foglio 10 partt. 69 e 263.

L'immobile si trova in area rurale, in una media collinare posta a confine della Strada Provinciale n. 6; è accessibile direttamente dalla strada Provinciale alla corte esclusiva. L'immobile si compone di un fabbricato ex rurale (Particella 67 subb. 1-2-3) su due piani con due accessori annessi (garage e magazzino) e 2 ulteriori piccoli accessori in estrema vicinanza (magazzini-stalle). Tutti gli accessori, annessi e adiacenti al fabbricato rurale, risultano accatastati col sub. 2, assieme al piano terra del ex fabbricato rurale. L'edificio principale è diviso in due piani, piano terra e piano primo, oltre al sottotetto non abitabile. Il fabbricato si trova in stato di abbandono, ha un pessimo stato di manutenzione, senza infissi ma ancora il tetto integro. Risulta collabente, sono visibili evidenti danni strutturali. I terreni composti da due particelle di cui una confinante col fabbricato, hanno una superficie complessiva di mq 1.473. Indirizzo: Contrada Aso. Il fondo è attualmente abbandonato.

PREZZO BASE: EURO 72.500,00 (diconsi euro settantaduemilacinquecento/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 10.07.2024

Allegati:

- 1) visure catastali storiche;
- 2) planimetrie catastali degli immobili;
- 3) documentazione della Conservatoria dei registri immobiliari del 10.07.2024;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica;
- 5) Copia perizia per protezione dati personali;
- 6) Succinta descrizione del lotto (manifesto d'asta)
- 7) Checklist art 567 cpc

Il C.T.U.

Dr. Marco Cardinali

