

Dott. Agr. Paci Daniele
Via Agnelli 22/24
63900 Fermo (FM)
tel. 0734.628907
fax 0734.330408



TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 175/2011:
promossa da
BANCA DI RIPATRANSONE CREDITO COOPERATIVO
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Oggetto: Stima di beni immobili

PREMESSA

Il giorno 15/09/2015 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara D'Alfonso incaricava lo scrivente CTU Dott. Paci Daniele di rispondere con relazione scritta dalla quale risultino:

1. Elencare ed individuare i beni sottoposti a pignoramento, mediante indicazione del diritto reale, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (senza però predisporre ex novo le relative tabelle ove mancanti), specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
2. Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati ed in quello di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto i) e quindi previa apposita autorizzazione del G.E., tramite l'acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al solo fine di ovviare agli inconvenienti dovuti ad eventuali errori di caricamento dei dati catastali e nella unica ipotesi di mancato rinvenimento dei beni pignorati nel catasto del Comune nel cui territorio essi sono ubicati, dovrà essere effettuata una visura per soggetto con estensione a tutti i Comuni della Provincia.
3. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, infine, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato, se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità nonché delle condizioni per ottenerla nel caso in cui questa dovesse mancare.. L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche della circostanza della eventuale costruzione del fabbricato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a insediamenti produttivi ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge

- 22 ottobre 1971 (cd. zona PIIP), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti;
4. Alla indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione (presso la Agenzia delle Entrate) ed eventualmente di trascrizione (presso la Agenzia del Territorio) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio;
 5. Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche successivi rispetto alla domanda di concordato, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.
Difformità Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione della vendita forzata, previa disposizione specifica in tal senso del G.D.
 6. Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;
 7. Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi (ma senza procedere lui direttamente a tale affrancazione), ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se siano stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) o se costituiscano beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuali instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso (per es. quello idrogeologico);
 8. A fornire ogni informazione concernente:
 - 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
 - 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - 4) eventuali cause in corso per il condominio;
 9. Alla valutazione complessiva dei beni, anche se realizzati abusivamente, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale, e con arrotondamento alla cifra più prossima in eccesso; ad esporre altresì in via analitica gli adeguamenti e le correzioni della stima (precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica), lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché eventuali spese condominiali insolute; ad indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nel caso della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile abusivo occorrerà tenere conto del suo valore d'uso e detrarre da questo il costo presunto ed approssimativo della pratica di richiesta di sanatoria o di condono e della regolarizzazione catastale o della demolizione se già ordinata;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO – Elencazione ed individuazione dei beni sottoposti a pignoramento

Il pignoramento ha per oggetto i seguenti beni:

- Appezamento di terreno sito in Comune di Ripatransone (AP), Località Tosciano, della superficie catastale complessiva di mq 64, censito al catasto terreni del predetto Comune al foglio 7 particelle nn. 196, 261, 262, 263, 264, 265, nel proseguo indicato come APPEZZAMENTO A;
- Appezamento di terreno con fabbricato rurale sito in Comune di Ripatransone (AP), Località Tosciano, avente superficie catastale complessiva pari a mq 146.210, censito al catasto terreni di detto Comune al foglio 7 particelle nn. 9, 14, 15, 18, 42, 43, 44, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 115, 116, 117, 118, 126, 133, 248 e 251, identificato d'ora innanzi con la dicitura APPEZZAMENTO B;
- Appezamento di terreno con fabbricati rurali sito in Comune di Ripatransone (AP), Località Tosciano, con superficie catastale complessiva di mq 177.325, distinto al catasto terreni de suddetto Comune al foglio 7 particelle nn. 40, 41, 63, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 113, 114, 121, 132, 135, 136, 150, 151, 200, 202, e 206, e al foglio 8 particelle nn. 41, 42 e 43, descritto di seguito come APPEZZAMENTO C.

Nelle tabelle che seguono si propongono i beni pignorati con riferimento ai dati catastali identificativi e di classamento, e al diritto reale spettante al debitore.

Id.	Comune	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Qualità	Classe	Diritto reale	A favore di	
Appezamento A	Ripatransone	7	196	17	Seminativo	2	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.	
	Ripatransone	7	261	12	Seminativo	2	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.	
	Ripatransone	7	262	5	Seminativo	2	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.	
	Ripatransone	7	263	5	Seminativo	2	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.	
	Ripatransone	7	264	10	Seminativo	2	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.	
	Ripatransone	7	265	5	Seminativo	2	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.	
TOTALE				54					

Id.	Comune	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Qualità	Classe	Diritto reale	A favore di		
Appezamento B	Ripatransone	7	9	9.610	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	14	8.630	Seminativo	4	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	15	20.390	Seminativo	4	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	18	8.380	Seminativo	4	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	42	1.540	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	43	7.016	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
				1.504	Pascolo	2				
	Ripatransone	7	44	1.120	Orto irriguo	U	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	45	1.100	Orto irriguo		Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
				6.670	Bosco alto					
	Ripatransone	7	50	5.150	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	51	8.160	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	52	740	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	53	1.590	Fabbricato rurale		Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	54	9.200	Bosco alto	U	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	115	4.370	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	116	3.030	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	117	3.690	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	118	3.230	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	126	7.860	Seminativo	5	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	133	5.540	Orto irriguo	U	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	248	21.315	Vigneto	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
	Ripatransone	7	251	6.000	Vigneto	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.		
				375	Seminativo	3				
	TOTALE				146.210					

Id.	Comune	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Qualità	Classe	Diritto reale	A favore di
Appezamento C	Ripatransone	7	40	8.245	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	41	9.830	Seminativo	4	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	63	13.100	Seminativo	4	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	64	1.150	Fabbricato rurale		Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	65	820	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	66	35.040	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	67	6.630	Seminativo	4	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	70	580	Pascolo	2	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
				1.100	Pascolo arb			
	Ripatransone	7	71	9.514	Pascolo	2	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
				9.866	Pascolo arb			
	Ripatransone	7	113	1.000	Seminativo arb	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
				700	Uliveto	1		
	Ripatransone	7	114	6.720	Seminativo	2	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	121	5.190	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	132	8.660	Seminativo	5	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	135	6.140	Seminativo	4	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	136	20.240	Seminativo	4	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	150	5.110	Seminativo	4	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
	Ripatransone	7	151	6.650	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.
Ripatransone	7	200	10	Area rurale		Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.	
Ripatransone	7	202	80	Seminativo	3	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.	
Ripatransone	7	206	60	Area rurale		Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.	
Ripatransone	8	41	3.870	Bosco alto	U	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.	
Ripatransone	8	42	6.310	Bosco alto	U	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.	
Ripatransone	8	43	10.720	Incolto prod	U	Proprietà per 1/1	Soc. Agr. Agrestis s.r.l.	
			TOTALE	177.335				

I tre appezzamenti sono limitrofi e sono siti in agro del Comune di Ripatransone, in località Tosciano, nell'area di impluvio dell'omonimo fosso, nella zona nord-ovest dell'area comunale.

I beni oggetto di pignoramento così come le zone ad essi vicine ricadono in un contesto agricolo; le attività prevalenti comprendono la coltivazione dei terreni a seminativo e la vitivinicoltura; nell'ambito di insidenza dei beni pignorati è infatti presente uno stabilimento enologico per la trasformazione delle uve e la produzione di vino.

I confini degli appezzamenti individuati sono di seguito descritti:

- Appezzamento A confina con proprietà XXXXX XXXXXX e XXXXXXX XXXXX, proprietà XXXXXX XXX., proprietà XXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX;
- Appezzamento B confina con proprietà XXXXXXX XXX, proprietà XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXX XXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX;
- Appezzamento C confina con proprietà XXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, proprietà XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX, proprietà XXXXXXX XXXXXXX, proprietà XXXXXXX XXXXXXX, proprietà XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX.

Le porzioni di terreno, comprensive dell'area di sedime dei fabbricati, hanno una superficie complessiva di ha 32.35.99; la giacitura del suolo è prevalentemente collinare, con pendenze da moderate ad accentuate, fatta eccezione per l'appezzamento A che presenta superfici tendenzialmente pianeggianti.

Le coltivazioni presenti sugli appezzamenti pignorati corrispondono generalmente alla qualità di coltura indicata nelle visure catastali e descritta nelle tabelle precedenti.

Grazie all'esame delle fotoaeree e ai software di geo-misurazione open source è stato possibile definire l'estensione del suolo per ciascun appezzamento e per ciascun macrouso, come riportato nella tabella che segue:

Rif. Appezzamento	Macrouso	Superficie (mq)
Appezzamento A	Tare	54

	TOTALE	54
--	---------------	-----------

Rif. Appezamento	Macrouso	Superficie (mq)
Appezamento B	Vigneto	12.302
	Seminativo	100.618
	Alberi ad alto fusto	19.692
	Boscaglia, tare ed incolti	13.460
	Fabbricati rurali	138
	TOTALE	146.210

Rif. Appezamento	Macrouso	Superficie (mq)
Appezamento C	Seminativo	123.375
	Oliveto	553
	Alberi ad alto fusto	3.439
	Pascolo	2.093
	Boscaglia, tare ed incolti	47.675
	Fabbricati rurali	200
	TOTALE	177.335

I fabbricati rurali individuati sulle superfici oggetti di pignoramento ricadono all'interno delle aree descritte nel Catasto Terreni del comune di Ripatransone al foglio 7 con le particelle 53 e 64; si procede alla loro descrizione con riferimento alla loro identificazione catastale:

- **Foglio 7 particella 53:** All'interno dell'area si rileva un fabbricato su due piani e un annesso posto in aderenza al lato est del corpo principale e consistente nel solo piano terra.

L'edificio e l'annesso sono realizzati in muratura portante esterna e hanno una superficie in pianta rispettivamente di mq 113 e mq 25 circa.

L'intero costruito è in evidente stato di abbandono ed è lambito da vegetazione infestante nei lati est e nord.

Le condizioni di conservazione del complesso sono pessime. A livello del fabbricato principale, la porzione superiore della parete nord e la scala di accesso al piano primo sono crollate, e in generale si rilevano cedimenti in più punti a carico della muratura esterna e della copertura.

- **Foglio 7 particella 64:** Si tratta di un complesso composto da un fabbricato principale e un accessorio, rispettivamente aventi una superficie in pianta di 150 metri quadrati circa e mq 50 circa.

Entrambe le costruzioni si elevano su due piani fuori terra e presentano tipologie costruttive tradizionali con muratura esterna in mattoni.

I fabbricati sono in pessime condizioni di conservazione e versano in evidente stato di abbandono; pur essendo distinguibile la sagoma e la consistenza, gli edifici sono circondati da vegetazione infestante e risultano di fatto inaccessibili.

2° QUESITO – Identificazione catastale dell'immobile

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti al debitore in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita Repertorio 183272/15106 del 08/11/2005 a rogito del notaio Dott. Pietro Caserta, trascritto a Fermo in data 16/11/2005 al n. 6275 R.P., con il quale la XXXXXX XXXXXX XXXXX XXX ha acquistato dal Sig. XXXXXX XXXXXX il diritto di piena proprietà sugli immobili siti in comune di Ripatransone (AP), località Tosciano, e censiti al catasto terreni del medesimo Comune al foglio 7 particelle 196, 200, 202, 206, 261, 262, 263, 264 e 265;
- Atto di compravendita Repertorio 183272/15106 del 08/11/2005 a rogito del notaio Dott. Pietro Caserta, trascritto a Fermo in data 16/11/2005 al n. 6276 R.P., con il quale la XXXXX XXXXX XXX ha acquistato dai Sig.ri XXXXXX XXXXX per l'usufrutto e XXXXXXXX XXXXXXXX per la nuda proprietà, il diritto di piena proprietà sugli immobili siti in comune di Ripatransone (AP), località Tosciano, e censiti al catasto terreni del medesimo Comune al foglio 7 particelle 9, 14, 15, 18, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 63, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 121, 126, 132, 133, 135, 136, 150, 151, 248, 251, e al foglio 8 particelle 41, 42 e 43.

Lo scrivente CTU ha esaminato la documentazione in atti e dal confronto con quanto acquisito in sede di indagine ha riscontrato l'esatta corrispondenza tra gli identificativi catastali contenuti nell'atto di provenienza, i riferimenti degli immobili indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile, e le risultanze dell'agenzia del territorio.

Quanto indicato è riassunto e riproposto nella tabella che segue.

Comune	Foglio	Particella			Qualità	Classe	Superficie		
		Riferimenti dall'atto di provenienza	Riferimenti dalla certificazione notarile e dall'atto di pignoramento	Riferimenti dalle risultanze catastali			ha	are	ca
Ripatransone	7	196	196	196	Seminativo	2			17
		200	200	200	Area rurale				10
		202	202	202	Seminativo	3			80
		206	206	206	Area rurale				60
		261	261	261	Seminativo	2			12
		262	262	262	Seminativo	2			05
		263	263	263	Seminativo	2			05
		264	264	264	Seminativo	2			10
		265	265	265	Seminativo	2			05
Ripatransone	7	9	9	9	Seminativo	3		96	10
		14	14	14	Seminativo	4		86	30
		15	15	15	Seminativo	4	2	03	90
		18	18	18	Seminativo	4		83	80
		40	40	40	Seminativo	3		82	45
		41	41	41	Seminativo	4		98	30
		42	42	42	Seminativo	3		15	40
		43	43	43	Seminativo	3		70	16
					Pascolo	2		15	04
		44	44	44	Orto irrig	U		11	20
		45	45	45	Orto irrig			11	00
					Bosco alto			66	70
		50	50	50	Seminativo	3		51	50
		51	51	51	Seminativo	3		81	60
		52	52	52	Seminativo	3		07	40
		53	53	53	Fabb rurale			15	90
					Bosco alto	U		92	00
		63	63	63	Seminativo	4	1	31	00
		64	64	64	Fabb rurale			11	50
		65	65	65	Seminativo	3		08	20
		66	66	66	Seminativo	3	3	50	40
		67	67	67	Seminativo	4		66	30
		70	70	70	Pascolo	2		05	80
					Pascolo arb			11	00
		71	71	71	Pascolo	2		95	14
					Pascolo arb			98	66
		113	113	113	Semin arbor	3		10	00
					Uliveto	1		07	00
		114	114	114	Seminativo	2		67	20
		115	115	115	Seminativo	3		43	70
116	116	116	Seminativo	3		30	30		
117	117	117	Seminativo	3		36	90		
118	118	118	Seminativo	3		32	30		

		121	121	121	Seminativo	3		51	90
		126	126	126	Seminativo	5		78	60
		132	132	132	Seminativo	5		86	60
		133	133	133	Orto irrig	U		55	40
		135	135	135	Seminativo	4		61	40
		136	136	136	Seminativo	4	2	02	40
		150	150	150	Seminativo	4		51	10
		151	151	151	Seminativo	3		66	50
		248	248	248	Vigneto	3	2	13	15
		251	251	251	Vigneto	3		60	00
					Seminativo	3		03	75
	8	41	41	41	Bosco alto	U		38	70
		42	42	42	Bosco alto	U		63	10
		43	43	43	Incolto prod	U	1	07	20

3° QUESITO – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili

A seguito dell'indagine condotta con l'ausilio del personale responsabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripatransone, si propone di seguito quanto rilevato in merito ai fabbricati presenti sul fondo oggetto di esecuzione e descritti nelle risposta al quesito n. 1.

Si mantiene l'identificazione degli immobili con riferimento ai loro dati catastali.

Fabbricati al foglio 7 particella 64: Per gli edifici non risulta alcun titolo autorizzativo né la dichiarazione di agibilità, e non si rinviene alcuna istanza di condono o di sanatoria. Nel corso dell'indagine è stato rilevato che gli edifici sono stati riconosciuti di interesse testimoniale dallo strumento urbanistico e sono stati pertanto censiti e descritti con una scheda progetto.

Nella scheda messa a disposizione dal Comune di Ripatransone è specificata l'epoca di costruzione dei fabbricati, fatta risalire al periodo 1896-1945, le caratteristiche e lo stato degli immobili e dei loro elementi costitutivi, nonché le prescrizioni particolari per il recupero.

Fabbricato al foglio 7 particella 53: Per il fabbricato non risulta alcun titolo autorizzativo né la dichiarazione di agibilità, e non si rinviene alcuna istanza di condono o di sanatoria. Nel corso dell'indagine non è stato possibile rinvenire nessun altro documento relativo alla costruzione in questione; pertanto, come suggerito dai funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ripatransone, viste anche le caratteristiche e lo stato di conservazione del costruito, è plausibile una sua edificazione in periodo anteriore al 1967.

In merito a quanto rilevato, il CTU precisa che al termine della ricerca i tecnici del Comune non hanno comunque rilasciato attestazione circa la mancanza della sopra indicata documentazione.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il CTU ha riscontrato la presenza in atti di un Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 19/12/2011. In base alle indicazioni fornite dai responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ripatransone, da quella data non sono intervenute modifiche all strumento urbanistico vigente, relativamente alle aree identificate con le particelle oggetto di esecuzione identificate nella risposta al quesito n. 1.

In mancanza di intervenute variazioni, sussiste ancora quanto indicato nel certificato presente in atti, secondo cui gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona agricola e che per i fabbricati rurali non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà.

In base alle previsioni dello strumento urbanistico, l'area descritta dalle particelle pignorate è soggetta alle disposizioni della Legge Regionale 8 marzo 1990, n. 13, ed in particolare:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc 0,3/mq;
- Altezza massima: ml 6,50;
- Distanza dai confini: ml 20;
- Possibilità di edificazione di sole costruzioni a servizio dei fondi agricoli.

4° QUESITO - Alla indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione (presso la Agenzia delle Entrate) ed eventualmente di trascrizione (presso la Agenzia del Territorio) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio.

La ricerca documentale presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate ha evidenziato l’esistenza dei seguenti contratti di affitto con i quali il debitore ha alienato il possesso di parte degli immobili oggetto di esecuzione:

- Contratto di affitto di fondo rustico n. 2796 serie 3 del 18 marzo 2009, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto il 28 settembre 2009, della durata di anni 8 circa con decorrenza dal 15 marzo 2009 e scadenza il 10 novembre 2016, stipulato tra la XXXXXX XXXXX XXXX (concedente) e il Sig. XXXXXX XXXXX (affittuario), nato ad XXXXXXXXXXXX (XX) il XX XXXXX XXXX e ivi residente in Via XXXXX XXXX n. X, C.F. XXXXXXXXXXXX e avente per oggetto la parte del fondo interamente impiantata a vigneto e così identificata:

Comune	Foglio	Particella	Superficie (mq)
Ripatransone	7	248 porzione	7.375
		251 porzione	4.822

Si precisa che il contratto ha per oggetto anche altri appezzamenti di terreno e precisamente:

- parte di fondo rustico censito al Catasto Terreni del Comune di Ripatransone al foglio 55 particelle nn. 6, 7, 8 (porzione), 10 (porzione), 11 (porzione), 23 (porzione), 65 (porzione), 74 (porzione), 75 (porzione), 76 (porzione), 78, 84, 87 (porzione), 155 (porzione), di proprietà della XXXXXX XXXXX XXXX XXX, ma non oggetto di esecuzione con la procedura n. 175/2011;
- parte di fondo rustico descritto al Catasto Terreni del Comune di Ripatransone al foglio 7 particelle nn. 8 (porzione), 17 (porzione), 124 (porzione), 125 (porzione), 249 (porzione) e 250 (porzione), in possesso alla XXXXX XXXXXXX XXXXX XXX. mediante contratto di affitto stipulato il 18 gennaio 2005 con i sig. XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX e registrato al n. 931 il 23 marzo 2005.

Il contratto di affitto qui richiamato ha termine in data 10 novembre 2016.

Precisazioni

In base alla legge n. 203 del 3 maggio 1982, affinché gli accordi previsti dal contratto d’affitto possano derogare a quanto stabilito dalla norma, è necessario che l’atto sia stipulato con l’assistenza delle organizzazioni sindacali agricole e che siano apposti il timbro e la firma dei rappresentanti delle due strutture assistenziali intervenute nella mediazione tra le parti contraenti l’affitto.

Nel caso di specie, ad un’attenta valutazione del documento, acquisito *brevi manu* dal CTU nel corso di precedenti indagini connesse alla procedura in oggetto, si rileva un solo timbro, sebbene siano evidenti le firme di due rappresentanti sindacali.

La sottoscrizione dell’atto da parte dei funzionari di entrambe le strutture assistenziali agricole induce lo scrivente ad ipotizzare che l’atto sia stato redatto secondo la norma e che la mancata evidenza del secondo timbro sia attribuibile ad un difetto della copia acquisita dal CTU.

- Contratto di affitto di fondo rustico n. 17560 serie 3 del 11 novembre 2011, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Padova il 30 dicembre 2011, della durata di anni 2 con decorrenza dal 11 novembre 2011 e scadenza il 11 novembre 2016, stipulato tra la XXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX. e la XXXXX XXXXX XXXXX XXXX. (concedenti), e la XXXX XXXX XXX XXXXXXX XX (affittuario), con sede a XXXXXXX XXXXX (XX), Via XXXXXXX n. X, C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXX, e avente per oggetto il fondo sito in Comune di Ripatransone, Contrada Tosciano, e censito al catasto terreno del medesimo Comune al foglio 7 particelle 196, 200, 202, 206, 261, 262, 263, 264, 265, 9, 14, 15, 18, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 63, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 121, 126, 132, 133, 135, 136, 150, 151, 248, 251, e al foglio 8 particelle 41, 42, 43.

Il contratto ha per oggetto anche altri appezzamenti di terreno non in proprietà al debitore (XXXXXX XXXXX XXXX XXX) e non oggetto della procedura di esecuzione n. 175/2011.

Il CTU precisa anche che l’atto è scaduto alla data in cui si scrive e che all’epoca fu stipulato e registrato in data successiva alla notifica del pignoramento che ha originato la suddetta procedura, risalente al 23/07/2011.

La ricerca di affittanze o altre strumenti di alienazione del possesso degli immobili eseguiti da parte del debitore non è stata rivolta ad eventuali affitti o concessioni d’uso degli immobili oggetto di esecuzione rilasciate a terzi dal custode giudiziario.

5° QUESITO – Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche successivi rispetto alla domanda di concordato, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Difformità Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione

della vendita forzata, previa disposizione specifica in tal senso del G.D.

Riguardo i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene si riporta di seguito il rilievo delle trascrizioni ed iscrizioni evidenziabili attraverso la verifica della ispezione ipotecaria fatta presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo.

- Trascrizione contro Rep. n. 183272/15106 dell'8 novembre 2015, trascritta a Fermo il 16 novembre 2015 R.P. n. 6277. La formalità ha per oggetto al costituzione di un vincolo di indivisibilità a carico degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Ripatransone al foglio 7 particelle 9, 14, 15, 18, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 63, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 121, 126, 132, 133, 135, 136, 150, 151, 196, 200, 202, 206, 248, 251, 261, 262, 263, 264, 265, e al foglio 8 particelle 41, 42, 43, tutti oggetto della procedura di esecuzione n. 175/2011 in oggetto.
Il vincolo di durata decennale a decorrere dall'8 novembre 2005 fino al 7 novembre 2015, e pertanto scaduto alla data in cui si scrive, prevedeva che i terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, erano considerati unità indivisibili e non potevano essere frazionati per effetto di trasferimento a causa di morte o per atto tra vivi.
- Iscrizione contro Rep. n. 183277 dell'8 novembre 2005, iscritta a Fermo il 16 novembre 2005 R.P. n. 2451 – Costituzione di ipoteca volontaria
- Iscrizione contro Rep. n. 183278 dell'8 novembre 2005, iscritta a Fermo il 16 novembre 2005 R.P. 2452 – Costituzione di ipoteca volontaria

6° QUESITO – Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

Il CTU ha riscontrato la presenza in atti di un Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 19/12/2011. In base alle indicazioni fornite dai responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ripatransone, da quella data non sono intervenute modifiche all'strumento urbanistico vigente, relativamente alle aree identificate con le particelle oggetto di esecuzione identificate nella risposta al quesito n. 1.

In mancanza di intervenute variazioni, sussiste ancora quanto indicato nel certificato presente in atti, secondo cui gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona agricola.

Alla verifica pertanto gli immobili non risultano ricadenti su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico e non risultano altresì pratiche in corso provvedimenti di declassamento.

7° QUESITO – Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi (ma senza procedere lui direttamente a tale affrancazione), ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se siano stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) o se costituiscano beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuali instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso (per es. quello idrogeologico).

Da una ricerca svolta presso gli uffici comunali del comune di Ripatransone e analizzando tutte le trascrizioni rinvenute nei vari registri a disposizione non risultano evidenze di censo, livello e uso civico.

Il fondo oggetto di stima è soggetto a vincoli del PRG del comune di Ripatransone e nello specifico si tratta di vincoli idrogeologico e di tutela integrale; inoltre limitatamente ai fabbricati al foglio 7 particella 64 al vincolo di interesse testimoniale, di conseguenza gli stessi sono stati censiti con una scheda (num. UO8-9) che descrive l'immobile e in particolare le prescrizioni particolari per il suo recupero.

Il recupero deve garantire di mantenere i caratteri originari dell'edificio e del corpo annesso staccato dal corpo principale secondo lo schema – tipo A2 – Blocco semplice con scala di lato –

Rimane consentito:

Demolire i corpi secondari annessi successivamente al manufatto originario e ricostruirli secondo gli schemi tipologici di riferimento;

Intonacare e tinteggiare l'edificio recuperando il manto di copertura dei coppi;

Gli eventuali ampliamenti potranno avvenire anche con corpi secondari secondo gli schemi indicati nell'elaborato: "Metodologia progettuale per interventi nel paesaggio agrario";

Le essenze arboree di alto fusto presenti nella corte vanno conservate.

8° QUESITO – A fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);**
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;**
- 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**
- 4) eventuali cause in corso per il condominio;**

I beni su cui grava il pignoramento non sono oggetto di condominio, in quanto tutti gli immobili sono di proprietà del soggetto debitore unico proprietario.

9° QUESITO – Valutazione complessiva dei beni

Identificazione dei beni

I beni da valutare consistono in un fondo rustico suddiviso in tre appezzamenti, indicati come Appezzamento A, B e C nella risposta al quesito n. 1, di cui due (appezzamenti B e C), con sovrastanti fabbricati rurali.

Il CTU ha valutato la tipologia, l'estensione, la conformazione, la dislocazione dei terreni e le caratteristiche delle costruzioni. Gli appezzamenti B e C sono paragonabili per estensione e sono entrambi caratterizzati da edifici rurali simili per condizioni di conservazione. Diversamente, l'appezzamento A da solo appare di difficile collocazione sul mercato, sia per la modesta estensione (mq 54) e perché si compone di superfici relitte e irregolarmente disposte in prossimità di un nucleo abitativo.

Ai fini della vendita, si ritiene pertanto opportuno formare due lotti, di cui uno composto dagli appezzamenti A e B (lotto 1) e l'altro dall'appezzamento C (lotto 2); la scelta di riunire insieme le porzioni A e B è stata motivata dalla loro vicinanza spaziale.

In base alle considerazioni esposte, il CTU ha individuato i seguenti lotti:

Lotto 1: diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno investito prevalentemente a seminativo e sovrastante fabbricato rurale, il tutto sito in Comune di Ripatransone (AP), località Tosciano, con superficie catastale complessiva di mq 146,26, e distinto al catasto terreni del medesimo Comune al foglio 7 particelle nn. 9, 14, 15, 18, 42, 43, 44, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 115, 116, 117, 118, 126, 133, 196, 248, 251, 261, 262, 263, 264 e 265.

Lotto 2: diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno prevalentemente investito a seminativo e sovrastanti fabbricati rurali, il tutto sito in Comune di Ripatransone (AP), località Tosciano, con superficie catastale complessiva di mq 177,335, e distinto al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 7 particelle nn. 40, 41, 63, 64 (fabbricato rurale), 65, 66, 67, 70, 71, 113, 114, 121, 132, 135, 136, 150, 151, 200, 202 e 206, e al foglio 8 particelle nn. 41, 42 e 43.

Procedimento e criterio di stima

In virtù della tipologia e delle caratteristiche dei beni da valutare, la stima di ciascun lotto è condotta mediante un procedimento per parti, ovvero il valore complessivo di ogni compendio è derivato dalla somma del valore delle sue porzioni costituenti (terreno e fabbricati), ciascuna valutata in modo indipendente.

Terreni

Nell'areale di insidenza dei terreni da valutare e nelle zone ad essi limitrofe si riscontra un mercato sufficientemente attivo di beni simili.

Nella valutazione delle superfici agricole si procede pertanto con una stima sintetica comparativa per valori tipici, facendo ricorso al criterio del valore di mercato.

In breve, dopo aver individuato il parametro di confronto con immobili simili, il metro quadrato di superficie, si è verificato il valore medio di mercato per beni simili compravenduti recentemente. Quindi, fatti gli opportuni adattamenti e considerazioni, si procede alla stima del valore venale dei terreni.

Fabbricati

Per la stima dei fabbricati rurali, dato il loro peculiare stato di conservazione, non è possibile applicare il criterio del prezzo di mercato, in quanto non si rinvengono normalmente beni simili a quelli da valutare.

Considerate le condizioni di conservazione degli edifici, tali per cui non è ordinaria la loro utilizzazione senza interventi di recupero, la valutazione dei fabbricati è condotta con ricorso al criterio del valore di trasformazione. In breve, il valore del bene da stimare è dato dal valore del bene dopo la trasformazione al netto dei costi di trasformazione, secondo il seguente algoritmo:

$$V_f = V_t - C_t$$

Dove:

V_f = Valore del bene da stimare (fabbricato)

V_t = Valore del bene al termine della trasformazione

C_t = Costo della trasformazione.

Nel caso di specie, i beni al termine della trasformazione sono rappresentati dai fabbricati recuperati, mentre il costo della trasformazione coincide con le spese di ristrutturazione.

I termini V_f e C_t sono valutati con procedimento sintetico comparativo con i prezzi di mercato. Nello specifico, il valore dei fabbricati al termine della ristrutturazione è determinato per confronto con fabbricati ristrutturati con caratteristiche simili, mentre il costo di recupero è quantificato con le spese ordinariamente richieste per la ristrutturazione.

In entrambi i casi il parametro di riferimento è il metro quadrato di superficie del fabbricato.

Fonti delle informazioni di mercato

Il valore medio di mercato è stato riscontrato mediante indagini condotte direttamente dal CTU, anche attraverso la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), relativamente ai fabbricati ristrutturati, e dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA) per quanto riguarda i terreni. I dati desunti dalle banche dati sono stati analizzati e confrontati, laddove possibile, con le informazioni acquisite da agenzie di vendita, per poi procedere alla definizione del valore di mercato più adeguato alla stima dei beni.

I costi di ristrutturazione sono stati acquisiti mediante indagini del CTU presso operatori del settore.

Svolgimento della stima

Lotto n.1

➤ Terreni

Il valore dei terreni del lotto n. 1 è determinato moltiplicando il valore unitario di mercato per l'estensione di ciascuna categoria culturale determinata nella risposta al quesito n. 1 operando gli opportuni adattamenti alle specifiche condizioni del terreno e delle colture presenti.

In particolare, in base a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, si precisa che:

- Una porzione delle superfici vitate ricadenti sulle particelle 248 e 251 del foglio 7 del Comune di Ripatransone sono in continuità con il vigneto ricadente nelle particelle limitrofe, non oggetto di esecuzione.

Al fine della vendita, si ritiene necessario che le colture vitate delle porzioni eseguite siano opportunamente distinte mediante interventi culturali che prevedano l'estirpo dei ceppi in corrispondenza dei confini particellari e la delimitazione dei filari con creazione di una capezzagna sufficiente al passaggio delle macchine. Gli interventi descritti interessano una fascia lunga 140 metri circa e larga 3 metri, per una superficie complessiva di 420 metri quadrati circa.

Il valore delle superfici vitate sarà pertanto decurtato degli oneri di sistemazione delle porzioni di margine, valutati sinteticamente in € 6,50/m², a lordo dei danni alle superfici vitate delle particelle limitrofe non eseguite.

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra, nella tabella che segue si procede alla valutazione dei terreni del Lotto 1.

Macrouso	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Calcolo e adattamenti	Valore (€)
Vigneto	12.302	5,60	mq 12.302 x € 5,60/mq – (mq 420 x € 6,50/mq) =	66.161,20
Seminativo	100.618	1,70	mq 100.618 x € 1,70 mq =	171.050,60
Alberi ad alto fusto	19.692	0,50	mq 19.692 x € 0,50/mq =	9.846,00
Boscaglia, tare ed incolti	13.514	0,30	mq 13.514 x € 0,30/mq =	4.054,20
TOTALE	146.126			251.112,00

Il valore dei terreni del lotto 1 è quantificato in € **251.112,00**.

➤ Fabbricato rurale

Il fabbricato rurale compreso nel lotto n. 1, insistente sulla particella 53 del foglio 7 del Comune di Ripatransone, consta di un corpo principale su due piani fuori terra, di circa mq 113 ciascuno, e di un annesso al piano terra di mq 25 circa; la superficie complessiva del fabbricato è dunque pari a ca 251 metri quadrati.

Come descritto al paragrafo relativo ai procedimenti e ai criteri di stima, si procede alla determinazione dei parametri V_t e C_t per poi derivare per differenza il valore del fabbricato.

Determinazione di V_t

Considerata la zona di insidenza del fabbricato, la sua posizione, la sua consistenza e la sua possibile destinazione funzionale al termine della trasformazione, e tenuto altresì conto della situazione generale del mercato immobiliare, si ritiene congruo un valore unitario di € 1.100,00/mq.

Il valore del fabbricato successivo alla trasformazione equivale al prodotto tra la superficie dell'immobile e il valore unitario sopra specificato:

$$V_t = € 1.100/\text{mq} \times \text{mq } 251 = € 276.100,00$$

Determinazione di C_t

Considerate le opere necessarie alla trasformazione, previa indagine presso operatori di settore, per il costo di trasformazione appare congruo un valore unitario di € 900/mq.

Le spese complessive per il recupero e la trasformazione del fabbricato equivalgono al prodotto tra la superficie dell'immobile e il valore unitario:

$$C_t = € 900/\text{mq} \times \text{mq } 251 = € 225.900,00$$

Determinazione del valore del fabbricato

Il valore del fabbricato è ottenuto per differenza tra i precedenti parametri, come di seguito indicato.

$$V_f = 276.100,00 - 225.900 = € 50.200,00$$

Il valore del fabbricato rurale del lotto 1 è quantificato in € **50.200,00**.

Il valore del lotto 1 è dato dalla somma del valore dei terreni e del fabbricato rurale ed è così calcolato:

$$\text{Valore Lotto 1} = € 251.112,00 + € 50.200,00 = € 301.312,00$$

Il lotto n. 1 è stimato in € 301.312,00.

Lotto n.2

➤ Terreni

Il valore dei terreni del lotto n. 2 è determinato moltiplicando il valore unitario di mercato per l'estensione di ciascuna categoria culturale determinata nella risposta al quesito n. 1, come proposto nella tabella che segue.

Macrouso	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Calcolo e adattamenti	Valore (€)
Seminativo	123.375	1,70	mq 123.375 x € 1,70 mq =	209.737,50
Oliveto	553	3,00	mq 553 x € 3,00/mq =	1.659,00
Alberi ad alto fusto	3.439	0,60	mq 3.439 x € 0,60/mq =	2.063,40
Pascolo	2.093	0,50	mq 2.093 x € 0,50/mq =	1.046,50
Boscaglia, tare ed incolti	47.675	0,30	mq 47.675 x € 0,30/mq =	14.302,50
TOTALE	177.135			228.808,90

Il valore dei terreni del lotto 2 è quantificato in € **228.808,90**.

➤ Fabbricati rurali

I fabbricati rurali inclusi nel lotto n. 2, insistente sulla particella 64 del foglio 7 del Comune di Ripatransone, comprendono un edificio principale ed un accessorio, rispettivamente di 150 e 50 metri quadrati circa.

Entrambi si elevano per due piani fuori terra, per una superficie complessivamente coperta di ca 400 metri quadrati, di cui mq 300 nel fabbricato principale e mq 100 nell'accessorio.

Come descritto al paragrafo relativo ai procedimenti e ai criteri di stima, si procede alla determinazione dei parametri V_t e C_t per poi derivare per differenza il valore dei fabbricati.

Considerata la diversa destinazione funzionale degli edifici, il procedimento sarà applicato in modo distinto per il fabbricato principale e per l'accessorio

- **Fabbricato principale**

Determinazione di V_t

Considerata la zona di insistenza del fabbricato, la sua posizione e consistenza, e la sua possibile destinazione funzionale al termine della trasformazione, e tenuto altresì conto della situazione generale del mercato immobiliare, si ritiene congruo un valore unitario di € 1.100,00/mq.

Il valore del fabbricato successivamente alla trasformazione equivale al prodotto tra la superficie dell'immobile e il valore unitario sopra specificato:

$$V_t \text{ FABBRICATO PRINCIPALE} = € 1.100/\text{mq} \times \text{mq } 300 = € 330.000,00$$

Determinazione di C_t

Considerate le opere necessarie alla trasformazione, previa indagine presso operatori di settore, per il costo di trasformazione appare congruo un valore unitario di € 820/mq, comprensivo degli oneri di apertura della strada di accesso

Le spese complessive per il recupero e la trasformazione del fabbricato equivalgono al prodotto tra la superficie dell'immobile e il valore unitario:

$$C_t \text{ FABBRICATO PRINCIPALE} = € 850/\text{mq} \times \text{mq } 300 = € 255.000,00$$

Determinazione del valore del fabbricato principale

Il valore del fabbricato è ottenuto per differenza tra i precedenti parametri, come di seguito indicato.

$$V_f \text{ FABBRICATO PRINCIPALE} = 330.000,00 - 255.000,00 = € 75.000,00$$

Il valore del fabbricato principale è quantificato in **€ 75.000,00**.

- **Accessorio**

Determinazione di V_t

Considerata la zona di insistenza dell'accessorio, la sua posizione e consistenza, e la sua possibile destinazione funzionale al termine della trasformazione, e tenuto altresì conto della situazione generale del mercato immobiliare, si ritiene congruo un valore unitario di € 600,00/mq.

Il valore dell'accessorio successivamente alla trasformazione equivale al prodotto tra la superficie dell'immobile e il valore unitario sopra specificato:

$$V_t \text{ ACCESSORIO} = € 600/\text{mq} \times \text{mq } 100 = € 60.000,00$$

Determinazione di C_t

Considerate le opere necessarie alla trasformazione, previa indagine presso operatori di settore, per il costo di trasformazione appare congruo un valore unitario di € 920/mq, comprensivo degli oneri di apertura della strada di accesso

Le spese complessive per il recupero e la trasformazione del fabbricato equivalgono al prodotto tra la superficie dell'immobile e il valore unitario:

$$C_t \text{ ACCESSORIO} = € 420/\text{mq} \times \text{mq } 100 = € 42.000,00$$

Determinazione del valore del fabbricato principale

Il valore del fabbricato è ottenuto per differenza tra i precedenti parametri, come di seguito indicato.

$$V_f \text{ ACCESSORIO} = 60.000,00 - 42.000,00 = € 18.000,00$$

Il valore dell'accessorio è quantificato in **€ 18.000,00**.

Dalla somma del valore del fabbricato principale e dell'accessorio si ottiene il valore complessivo dei fabbricati rurali insistenti sulla particella 64 del foglio 7 del Comune di Ripatransone e ricompresi nel lotto n. 2.

$$\text{Valore fabbricati rurali} = € 75.000,00 + € 18.000,00 = € 93.000,00$$

Il valore dei fabbricati rurali del lotto 2 è quantificato in € 93.000,00.

Il valore del lotto 2 è dato dalla somma del valore dei terreni e dei fabbricati rurali ed è così calcolato:

Valore Lotto 2 = € 228.808,90+ € 93.000 = € 321.808,90

Il lotto n. 2 è stimato in € 321.808,90.

Riepilogo e determinazione del valore a base d'asta dei lotti

Si propone un riepilogo della descrizione e del valore del lotto.

n. lotto	Descrizione	Valore
Lotto n. 1	Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno investito prevalentemente a seminativo e sovrastante fabbricato rurale, il tutto sito in Comune di Ripatransone (AP), località Tosciano, con superficie catastale complessiva di mq 146.26, e distinto al catasto terreni del medesimo Comune al foglio 7 particelle nn. 9, 14, 15, 18, 42, 43, 44, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 115, 116, 117, 118, 126, 133, 196, 248, 251, 261, 262, 263, 264 e 265.	€ 301.312,00
Lotto n. 2	Lotto 2: diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno prevalentemente investito a seminativo e sovrastanti fabbricati rurali, il tutto sito in Comune di Ripatransone (AP), località Tosciano, con superficie catastale complessiva di mq 177.335, e distinto al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 7 particelle nn. 40, 41, 63, 64 (fabbricato rurale), 65, 66, 67, 70, 71, 113, 114, 121, 132, 135, 136, 150, 151, 200, 202 e 206, e al foglio 8 particelle nn. 41, 42 e 43.	€ 321.808,90

Rispetto al valore che il lotto otterrebbe in una libera contrattazione di mercato, la vendita all'asta determina mediamente un deprezzamento che, per gli immobili in oggetto, è stimabile nell'ordine del 15%.

Pertanto il valore a base d'asta dei lotti è il seguente:

n. lotto	Valore di mercato (A)	Coefficiente di deprezzamento ¹ (B)	Valore a base d'asta (A x B)	arrotondato
Lotto n. 1	301.312,00	0,85	€ 256.115,20	€ 256.120,00
Lotto n. 2	321.808,90	0,85	€ 273.537,57	€ 273.550,00

Il valore a base d'asta del lotto n. 1 è quantificato in € 256.120,00, mentre il valore a base d'asta del lotto n. 2 è stimato in € 273.550,00.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il Tecnico

Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. Ispezione ipotecaria e formalità acquisite;
3. Copia degli affitti;
4. Allegato fotografico.

¹ Dato il deprezzamento del 15% (0,15), il coefficiente di deprezzamento risulta essere:
Coefficiente di deprezzamento = 1 - 0,15 = 0,85

