

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.9/2022

**ALLEGATO N. 06
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.9/2022

Procedura promossa da:

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO

CREDITORE INTERVENUTO

Contro

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **9/2022**
CREDITORE PROCEDENTE: **x**
CREDITORE INTERVENUTO
CREDITORE NON INTERVENUTO
DEBITORE ESECUTATO: **x**

Il sottoscritto arch. X iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. xx e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, nominato C.T.U. in data 24/09/2024 con giuramento promissorio di rito in data 26/09/2024 effettuati i sottostanti controlli preliminari.

1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato ;

- le certificazioni delle iscrizioni si estendono per un periodo di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento in relazione a ciascun un soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ;

2. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Non risultano depositati i certificati di stato civile dell'esecutato

3. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso al bene

E' stato eseguito un sopralluogo in data 15/10/2024 alla presenza dell'esecutato sig x

Accesso documentale uffici comunali

la richiesta di accesso documentale è stata inviata con pec in data.17/01/2025 ed integrata il 20/1/2025; l'estrazione documentale dei titoli edilizi è stata autorizzata in data 29/01/2025

Verifica contratti di locazione :la richiesta di verifica possibili contratti di locazione è stata inviata all'AdE con pec in data 21/1/2025 l'estrazione è avvenuta in data 20/2/2025

Verifica esistenza procedimenti di esproprio per pubblica utilità per la presenza di una strada con conforme allo stato particellare catastale:

la richiesta di sussistenza di eventuali procedimenti di esproprio sono stati richiesti al comune di Ripatransone con pec in data 21/01/2025. la risposta dell'ufficio tecnico LLPP è stata trasmessa in data 04/02/2025

QUESITO 1

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;

Costituisce oggetto della procedura con diritti pari a piena proprietà 1000/1000 ai sig.ri x meglio descritti al CT

Foglio	Par.la	sub	porz	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
						Ha	are	ca	domenicale	agrario	
1	84			Seminativo	2	2	21	40	91,47	120,06	Tabella di variazione del 06/08/2024 pratica AP0120446 in atti dal 06/08/2004 MOD 26 23/91(n.4275 1/2004)
1	93			Bosco ceduo	U	-	06	65	0,55	0,21	Impianto meccanografico del 13/12/1975
1	94		AA AB	Seminativo sem. arboreo	3 3	- -	21 03	00 80	6,51 1,08	10,30 1,77	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0100122 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32171.1/2007)
1	185			Sem. arboreo	3	-	05	10	1,45	2,37	Impianto meccanografico del 13/12/1975
1	186			Sem. arboreo	3	-	06	60	1,87	3,07	Impianto meccanografico del 13/12/1975
1	294		AA AB	Seminativo sem. arboreo	3 3	2 -	27 43	00 40	70,34 12,33	111,37 20,17	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0100145 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32188.1/2007)
1	295			seminativo	3	-	19	80	6,14	9,71	TABELLA DI VARIAZIONE del 06/08/2004 Pratica n. AP0120446 in atti dal 06/08/2004 MOD.26 23/91 (n. 4275.1/2004)
10	14		AA AB	Uliveto seminativo	2 4	- -	10 27	00 00	2,58 6,97	3,1 12,55	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0100442 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32404.1/2007)
10	15		AA AB	Seminativo pascolo	4 2	- -	60 22	14 86	15,33 0,35	0,24 0,24	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. AP0289924 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEAI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11465.1/2011)
10	16			Incolto prod	U	-	85	50	0,88	0,44	Impianto meccanografico del 13/12/1975
10	17			seminativo	3	-	22	20	6,88	10,89	Impianto meccanografico del 13/12/1975
10	18			Sem.arboreo	4	-	40	60	9,44	11,53	Impianto meccanografico del 13/12/1975
10	19			seminativo	5	-	48	20	871	11,20	Impianto meccanografico del 13/12/1975

A seguito di accatastamento di un fabbricato rurale autorizzato dal GE in data 18/12/2024 la p.lla 295 è stata aggiornata come particella 350 e l'immobile con i sub 1-2-3-4 (allegato 15)

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
1	350	1	C/6	1	52mq	Totale: 62 m²	Euro 37,60	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)
1	350	2	C/2	1	33mq	Totale: 40 m²	Euro 35,79	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)
1	350	3	C/6	1	24mq	Totale: 31 m²	Euro 17,35	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)
1	350	4	A/4	1	7,5 vani	Totale: 175 m² Totale: escluse aree scoperte**: 125 m²	Euro 185,92	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)

Localizzazione :

Beni immobili (fabbricato f 1 p.la 350 e terreni)siti nel comune di Ripatransone in contrada Sant'Imero a circa 10 km dal centro di Cupra Marittima e circa 5km dal centro del comune di Ripatransone e circa 19 Km da Ascoli Piceno capoluogo di provincia .



INDIVIDUAZIONE LOTTI:

considerato che

i beni eseguiti sono composti da un fabbricato ex rurale f 1 p.la 350 (ex rurale f.1 p.la 295) con annessa corte esclusiva e terreni agricoli seminativi ed arborei

l'unità abitativa f. 1 p.la 350 ha potenzialità economiche proprie

i terreni agricoli possono essere interessanti per eventuali confinanti

si propone alla vendita due lotti così composti:

LOTTO 01

Fabbricato ex rurale con corte esclusiva sito in Ripatransone in c.da Sant'Imero con diritti di proprietà 1000/1000 pari a 1/2 cadauno ai sig. ri x descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
1	350	1	C/6	1	52mq	Totale: 62 m ²	Euro 37,60	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)
1	350	2	C/2	1	33mq	Totale: 40 m ²	Euro 35,79	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)
1	350	3	C/6	1	24mq	Totale: 31 m ²	Euro 17,35	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)
1	350	4	A/4	1	7,5 vani	Totale: 175 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 125 m ²	Euro 185,92	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)



Confini: l'immobile f.1 p.lla 350 confina a nord con p.lle 294/84 stessa proprietà , a sud con strada comunale e stessa proprietà, f.10 p.lla 14 , ad est con f.1 p.lla 294 stessa proprietà, a ovest p.lla 341 stessa proprietà (non oggetto di esecuzione) e 97 altra proprietà

LOTTO 02

Terreni agricoli siti in Ripatransone in c.da Sant'Imero con diritti di proprietà 1000/1000 pari a 1/2 cadauno ai sig. ri xx descritto al CT.

Foglio	Par.la	sub	porz	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
						Ha	are	ca	domenicale	agrario	
1	84			Seminativo	2	2	21	40	91,47	120,06	Tabella di variazione del 06/08/2024 pratica AP0120446 in atti dal 06/08/2004 MOD 26 23/91(n.4275 1/2004)
1	93			Bosco ceduo	U	-	06	65	0,55	0,21	Impianto meccanografico del 13/12/1975
1	94		AA AB	Seminativo sem. arboreo	3 3	- -	21 03	00 80	6,51 1,08	10,30 1,77	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0100122 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32171.1/2007)
1	185			Sem. arboreo	3	-	05	10	1,45	2,37	Impianto meccanografico del 13/12/1975
1	186			Sem. arboreo	3	-	06	60	1,87	3,07	Impianto meccanografico del 13/12/1975
1	294		AA AB	Seminativo sem. arboreo	3 3	2 -	27 43	00 40	70,34 12,33	111,37 20,17	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0100145 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32188.1/2007)
10	14		AA AB	Uliveto seminativo	2 4	- -	10 27	00 00	2,58 6,97	3,1 12,55	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0100442 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32404.1/2007)
10	15		AA AB	Seminativo pascolo	4 2	- -	60 22	14 86	15,33 0,35	0,24 0,24	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. AP0289924 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEAAI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11465.1/2011)
10	16			Incolto prod	U	-	85	50	0,88	0,44	Impianto meccanografico del 13/12/1975
10	17			seminativo	3	-	22	20	6,88	10,89	Impianto meccanografico del 13/12/1975
10	18			Sem.arboreo	4	-	40	60	9,44	11,53	Impianto meccanografico del 13/12/1975
10	19			seminativo	5	-	48	20	871	11,20	Impianto meccanografico del 13/12/1975
Sup totale						8	51	45			

Confini : il corpo dei terreni confinano con proprietà xxxx. strade comunali , e stessa proprietà non oggetto di esecuzione (allegato 12)





Serra su p.IIa 94 f.1 art. 6 comma 1 lett e) dpr 380/2001

Manufatti non autorizzati f. 1 p.IIa 294

QUESITO 2

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

LOTTO 1 - Descrizione sintetica immobile F1 p.IIa 350 sun 1-2-3-4

Immobile ex rurale costituito da due livelli fuori terra realizzato con struttura in muratura portante e solai in latero cemento autorizzato nel 1955 e con rilascio di permesso di abitabilità del 29/10/1956. Il piano terra è ad uso autorimessa mezzi agricoli e magazzino ed il piano primo ad abitazione a tutta altezza con il solaio di copertura a doppia falda in latero cemento con manto di tegole in laterizio, la finitura esterna ed interna è ad intonaco. Il fabbricato relativamente alla parte abitativa del piano primo è in stato di abbandono, mentre il piano terra è utilizzato attualmente come rimessa attrezzi agricoli. L'esposizione è con asse nord/sud con ingresso al piano primo sul fronte sud. Al piano terra sono presenti due locali uso autorimessa (uno con accesso sul fronte sud ed uno con accesso sul fronte nord) ed un locale uso ex stalla magazzino. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna scoperta con ampio pianerottolo di arrivo coperto con loggiato. È presente al piano primo, con utilizzo dal pianerottolo di arrivo della scala esterna, un ampio forno a legna. Gli infissi sono in legno vetusti e di vecchia fattura in parte danneggiati e senza vetri. I vani finestrati sono privi di persiane ma dotati di scuri interni al piano primo. L'immobile è senza impianto di riscaldamento. I pavimenti sono in battuto di cemento sia per il p.terra che primo. Nell'angolo nord ovest al piano terra il fabbricato presenta delle lesioni dovute presumibilmente a cedimento del terreno. Le altezze interne sono al piano terra circa 310cm mentre al piano primo variano alla gronda circa 270cm ed al colmo 458cm. È presente al di sopra del locare disimpegno notte un soppalco uso soffitta con accesso interno della camera nord/est. La superficie utile lorda dell'incasato al p.terra, compreso il blocco scale è di circa 136,91mq mentre la superficie utile lorda del piano primo compresa la superficie del forno (escluso pianerottolo e scala) è di circa 124,16 mq.

Il fabbricato necessita di una ristrutturazione pesante con verifica anche dell'impianto strutturale di fondazione soprattutto in merito alle fessurazioni dell'angolo nord/ovest. I solai del piano terra presentano delle carbonatazioni del cls con ossidazione delle armature e parziale sfondellamento dell'intradosso. È presente nell'area della corte della p.lla 350 a confine con la p.lla 294 una cisterna d'acqua realizzata in muratura in aperte coperta da rovi.



Prospetto sud – fronte strada



Particolare scala esterna - fronte sud



Prospetto nord- accessi carrabili nord



Piano primo

LOTTO 2 - Descrizione sintetica TERRENI AGRICOLI

Terreni agricoli in parte seminativi ed in parte boschivi situati a cavallo di due fogli catastali del comune di Ripatransone.

I terreni sono descritti al C.terreni di Ascoli Piceno nel comune di Ripatransone ai foglio 10 e 1.

I terreni f.10 p.lle 14-15-16-17-18-19, risultano in parte di tipo boschivo ed incolti con declivio verso il fronte sud .

I terreni f.1 part.lle 294 e 84 risultano attualmente di tipo seminativo

La strada di collegamento con la SS91 posta in parte catastalmente a cavallo dei fogni 1 e 10 e restante parte di collegamento con la ss91 interna al f.1. ha un tracciato diverso rispetto alle planimetrie catastali e risulta interferente in parte con le palle 294 e 84 del f.1 e con palle 14-15-17 del f. 10.

i terreni decripti al f.1 palle 94-186-93-185 risultano poste a nord e a sud della strada di raccordo con la SP142 e SP91

Nel terreno identificato al F.1 palle 94 è presente una serra stagionale rientrante nella tipologia edilizia prevista all'art 6 comma 1 letta. e)

Nel terreno identificato al f. 1 palla 294 sono presenti dei manufatti agricoli uso autorimessa non stagionali già presenti nel 2012 (visualizzazione da Google Apartheid) che dovranno essere oggetto di demolizione in quanto non autorizzabili..

Confini :

il corpo dei terreni confinano con proprietà xxxx e stessa proprietà non oggetto di esecuzione (allegato 12)



Stralcio Ortofoto Google



Sovrapposizione Ortofoto WMS 2016 con particellare

Identificazione proprietà particellare f.1 e f.10



Manufatto non autorizzato f.1 p.la 294



Serra f.1 p.la 94

Art. 10 DPR 633/1972 (aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)

Allo stato attuale gli immobili oggetto di esecuzione , ai sensi dell' Art. 10 DPR 633/1972 non rientrano nell'art. 10 comma 8bis e comma 8 ter in quanto con costituiscono cessione di fabbricato strumentale ed inoltre sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

QUESITO 3

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

La costruzione del fabbricato insistente sulla part- 350 ex 295 risulta edificato con regolare autorizzazione e rilascio di agibilità allegato 07

QUESITO 4

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

Il fabbricato F. 1 p.IIa è conforme alla planimetria catastale in atti COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025) (allegato 14)

Il tracciato della strada di raccordo tra la SP 142 e la SP91 non risulta conforme alle planimetrie catastali in atti. La proprietà della strada vicinale è priva con uso pubblico (allegato 13)

Nel terreno identificato al F.1 p.IIe 94 è presente una serra stagionale rientrante nella tipologia edilizia prevista all'art 6 comma 1 lett. e) ; Nel terreno identificato al f. 1 p.IIa 294 sono presenti dei manufatti agricoli uso autorimessa non stagionali già presenti nel 2012 (visualizzazione da google Earth) che dovranno essere oggetto di demolizione in quanto non autorizzabili.

I costi di demolizione /rimozione possono essere stimati sommariamente in euro 10.000,00 compreso oneri di smaltimento

QUESITO 5

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

E' stato richiesto un certificato di destinazione urbanistica per il lotto 2 costituito da terreni Agricoli (allegato 11)

QUESITO 6

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

Nell'atto del pignoramento a favore della MARTE SPV SRL con sede a Conegliano (TV) cf 04634710265 notificato il 29.12.2021 rep.n.1827 e trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Fermo in data 28.01.2022 al n°495 Reg. Particolare, e n°641 Reg. Generale i beni pignorati erano così descritti:

Immobili di proprietà di:

-x

Immobili siti nel comune di Ripatransone e censiti al NCT di detto comune al **foglio n.1 particelle n.84,294,295,93,94,185,186 e foglio n.10 particelle n.14,15,16,17,18,19**

A seguito dell'autorizzazione del GE del 17.12.2024 il CTU ha provveduto a riportare al NCEU il fabbricato presente nella particella **n.295 del foglio n.1** con Tipo Mappale prot.n.8012/2025 del 31.01.2025, soppressione della particella **fog.n.1 part.n.295** e costituzione della particella **fog.1 part.n.350** (ente urbano)

-Costituzione catastale al NCEU prot.n.AP0022433 del 19.02.2025, comune di Ripatransone c.da Sant'Imero snc

-**fog.n.1 part.n.350 sub.1** cat. C/6, classe 1, cons. mq.52, sup. catastale mq.62, rend. catastale € 37,60

-**fog.n.1 part.n.350 sub.2** cat. C/2, classe 1, cons. mq.33, sup. catastale mq.40, rend. catastale €35,79

-**fog.n.1 part.n.350 sub.3** cat. C/6, classe 1, cons. mq.24, sup. catastale mq.31, rend. catastale €17,35

-**fog.n.1 part.n.350 sub.4** cat. A/4, classe 1, cons. 7,5vani, sup. catastale mq.175, rend. catastale €185,92

le altre particelle sono rimaste invariate.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione del tracciato della strada privata di uso pubblico.

QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 divisionale;

All'atto del pignoramento a favore della xx notificato il 29.12.2021 rep.n.1827 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 28.01.2022 al n°495 Reg. Particolare, e n°641 Reg. Generale gli esegutati:

x

erano proprietari per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dei seguenti immobili:

siti nel comune di Ripatransone e censiti al NCT di detto comune al **foglio n.1 particelle n.84,294,295,93,94,185,186 e foglio n.10 particelle n.14,15,16,17,18,19**

in forza di:

-**COMPRAVENDITA** del 04.12.1984 notaio Jandelli P. di San Benedetto del Tronto rep.n.191512 e trascritto il 07.12.1984 ai nn.4844/6832 da x

Immobili siti a: Ripatransone fog.1 part.n.84,294,295,
Ripatransone fog.10 part.n.14,15,

-**COMPRAVENDITA** del 28.12.1993 notaio xxx rep.n.39627 e trascritto il 15.01.1994 ai nn.198/278 da xx

Immobili siti a: Ripatransone fog.1 part.n.93,94,185,186,
Ripatransone fog.10 part.n.16,17,18,19

QUESITO 8

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

All'atto del pignoramento a favore della xx notificato il 29.12.2021 rep.n.1827 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 28.01.2022 al n°495 Reg. Particolare, e n°641 Reg. Generale gli esegutati:

x

erano proprietari per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dei seguenti immobili:

siti nel comune di Ripatransone e censiti al NCT di detto comune al **foglio n.1 particelle n.84,294,295,93,94,185,186 e foglio n.10 particelle n.14,15,16,17,18,19**

in forza di:

-**COMPRAVENDITA** del 04.12.1984 notaio xx. di San Benedetto del Tronto rep.n.191512 e trascritto il 07.12.1984 ai nn.4844/6832 da Santori Ulderico nato a Ripatransone il 21.05.1922 CF SNTLRC22E21H321Q

Immobili siti a: Ripatransone fog.1 part.n.84,294,295,
Ripatransone fog.10 part.n.14,15,

-**COMPRAVENDITA** del 28.12.1993 notaio xx rep.n.39627 e trascritto il 15.01.1994 ai nn.198/278 da x

Immobili siti a: Ripatransone fog.1 part.n.93,94,185,186,
Ripatransone fog.10 part.n.16,17,18,19

QUESITO 9

ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Non sono state trascritte domande giudiziali

QUESITO 10

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;

PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
- ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;

per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:

- doppio accesso al luogo con rilievo del bene f.1 p.la 350
- ispezione titoli edilizi e visura conservatoria per la ricerca della continuità storia delle proprietà dal 1955
- elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
- estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
- estrazione di certificati di stato civile e residenza
- verifica possibili contratti di locazione presso l'AdE
- verifica dei comparabili di zona ;
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata "commerciale" secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogeneizzazione . Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di stima e a valori condivisi di mercato specifici per la zona . Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento , e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene. (Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98 ; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2 ; UNI11612/2015 ; UNI 10750/1998)

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale , sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98 , che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità. Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota detrativa del 5 % .

LOTTO 01

Fabbricato ex rurale con corte esclusiva sito in Ripatransone in c.da Sant'Imero con diritti di proprietà 1000/1000 pari a 1/2 cadauno ai sig. ri xx descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
1	350	1	C/6	1	52mq	Totale: 62 m ²	Euro 37,60	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)
1	350	2	C/2	1	33mq	Totale: 40 m ²	Euro 35,79	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)
1	350	3	C/6	1	24mq	Totale: 31 m ²	Euro 17,35	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)
1	350	4	A/4	1	7,5 vani	Totale: 175 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 125 m ²	Euro 185,92	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)

Immobile ex rurale costituito da due livelli fuori terra realizzato con struttura in muratura portante e solai in latero cemento autorizzato nel 1955 e con rilascio di permesso di abitabilità del 29/10/1956. Il piano terra è ad uso autorimessa mezzi agricoli e magazzino ed il piano primo ad abitazione a tutta altezza con il solaio di copertura a doppia falda in latero cemento con manto di tegole in laterizio, la finitura esterna ed interna è ad intonaco. Il fabbricato relativamente alla parte abitativa del piano primo è in stato di abbandono, mentre il piano terra è utilizzato attualmente come rimessa attrezzi agricoli. L'esposizione è con asse nord/sud con ingresso al piano primo sul fronte sud. Al piano terra sono presenti due locali uso autorimessa (uno con accesso sul fronte sud ed uno con accesso sul fronte nord) ed un locale uso ex stalla magazzino. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna scoperta con ampio pianerottolo di arrivo coperto con loggiato. È presente al piano primo, con utilizzo dal pianerottolo di arrivo della scala esterna, un ampio forno a legna. Gli infissi sono in legno vetusti e di vecchia fattura in parte danneggiati e senza vetri. I vani finestrati sono privi di persiane ma dotati di scuri interni al piano primo. L'immobile è senza impianto di riscaldamento. I pavimenti sono in battuto di cemento sia per il p.terra che primo. Nell'angolo nord ovest al piano terra il fabbricato presenta delle lesioni dovute presumibilmente a cedimento del terreno. Le altezze interne sono al piano terra circa 310cm mentre al piano primo variano alla gronda circa 270cm ed al colmo 458cm. È presente al di sopra del locale disimpegno notte un soppalco uso soffitta con accesso interno della camera nord/est. La superficie utile lorda dell'incasato al p.terra, compreso il blocco scale è di circa 136,91mq mentre la superficie utile lorda del piano primo compresa la superficie del forno (escluso pianerottolo e scala) è di circa 124,16mq. Il fabbricato necessita di una ristrutturazione pesante con verifica anche dell'impianto strutturale di fondazione soprattutto in merito alle fessurazioni dell'angolo nord/ovest. I solai del piano terra presentano delle carbonatazioni del cls con ossidazione delle armature e parziale sfondellamento dell'intradosso. È presente nell'area della corte della p.la 350 a confine con la p.la 294 una cisterna d'acqua realizzata in muratura.



F1 p.la 350 ex 295





F1 p.lla 350 ex 295





Cisterna di acqua in muratura

**Confini:**

l'immobile f.1 p.lla 350 confina a nord con p.lle 294/84 stessa proprietà , a sud con strada comunale e stessa proprietà, f.10 p.lla 14 , ad est con f.1 p.lla 294 stessa proprietà, a ovest p.lla 341 stessa proprietà (non oggetto di esecuzione) e 97 altra proprietà

Stato di possesso :

da una verifica presso gli uffici della AdE non esistono contratti di locazione . *il bene risulta in uso agli esecutari*

zona urbanistica: Zona AGRICOLA art. 06 NTA

Area ricadente parte in **Ambito di Tutela Integrale** art. 7.1 NTA del PRG e parte in Ambito di Tutela Speciale art. 7.2 NTA del PRG ;

- Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923; - Versanti art. 31 N.T.A. del P.P.A.R.; - Aree C di Qualità Diffusa del Paesaggio art. 38 N.T.A. del P.P.A.R.;

Sono consentiti nelle zone agricole non sottoposte a tutela integrale, esclusivamente gli interventi previsti dalla Legge Regionale 08/03/1990 n° 13 "Norme edilizie per il territorio agricolo" e successive modificazioni ed integrazioni, con la seguente integrazione ai sensi dell'art. 1, terzo comma della citata legge regionale: - *nei crinali non sottoposti a tutela integrale viene fissato un valore di dislivello pari a m. 10 in cui sono vietati nuovi insediamenti di industrie nocive e depositi e stoccaggi di materiali non agricoli. La verifica dei valori di dislivello va effettuata da parte del soggetto richiedente su planimetria quotata scala 1:500.*

Calcolo delle superfici	S.E.L (mq)	S.I.L. (mq)	S.I.N (mq)
Piano primo abitativo	124,59	104,16	98,24
Scala , pianerottolo e forno	20,31		
Piano terra	136,91	111,91	104,25
Corte completa di incasato	1980	Al netto dell'incasato 1843 mq	

Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 1 p.III 350 sub 1-2-3-4.													
1.1 Coefficiente di vetustà Meno 5 anni 1,1	da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8									0,8
1.3 Coefficiente di conservazione											Coeff. 0,6		
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente													
1.4 Coefficiente per esposizione													
(panoramico) : 1,05	Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95	Cortile interno : 0,9									1	
1.5 Coefficiente di piano Seminterrato: 0.8	Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1	Terzo : 1 ; Superiore tre : 1	Ultimo : 1 Attico :1.2									-	
1.6 Ascensore p.terra ,primo,presente o inutile : 1	Assente al 2° piano: 0,95	Assent e al 3°pian o : 0,88	Assente al 4°piano : 0,8	Assente al 5°piano : 0,7	Superiori : 07						-		
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni			1.10 Finiture fabb.						
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma	1	assenti	0,95	storiche	1,1	Doppi vetri	1				
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata	0	Corte esclusiva	1,05	signorili	1,05	Vetro singolo	0,9				
			9 5	Corte comune	1	civili	1	Termo acustiche	1,1				
						popolari	0,9	Avvolgibili pvc	1				
Calcolo Coefficiente di merito													
unita'	vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale		
01	rustico	0,8	0,6	-	-	-	1	-	-	1	1	0,88	
CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI													
Comune di Ripatransone	(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	6) Coeff di merito	7) ubicazione agricola	Calcolo sup. comm.le					
Piano primo abitativo	258mq	124,59	104,16	98,24	1	0,88	0,85	93,19					
Scala e forno		20,31			0,25			3,80					
Piano terra accessori		136,91	119,91	104,25	0,25			25,30					
CORTE	1843,09	281,81			0,02	//		36,86					
Totale superficie commerciale ragguagliata											159,15		
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE COMUNE DI RIPATRANSONE													
Il comune di Ripatransone in provincia di Ascoli Piceno, ha una popolazione di 4.073 abitanti, e dista dal capoluogo di provincia circa 19 Km													
Il prezzo degli appartamenti a Ripatransone è relativamente disomogeneo ed è compreso tra 605 €/m ² e 1.605 €/m ² . Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa 1.200 €/m ² ,													
Per quanto riguarda ,la tipologia che secondo gli operatori economici ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da appartamenti, mentre quella in in questo momento che registra il maggior deprezzamento percentuale è costituita da casali: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 11% negli ultimi 3 mesi.													
Il prezzo medio per i casali è di circa 1050€/mq di sup commerciale (fonte mercato-immobiliare .info) comunque variabile da 650 a 1600€/mq													

Borsino immobiliare agenzia delle Entrate 1 semestre 2024					
Comune di Ripatransone extra urbana porzione agricola del territorio	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
ABITAZIONI CIVILI	550/800	900/1200	L	2,2/3,2	3,8/4,8
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	470/680	770/1000	L	1,9/2,7	3,2/4

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA
CON RIFERIMENTO AGLI ANNI 2022 /2023.**

Nella suddetta forbice temporale non sono stati rintracciati comparabili per immobili simili a quelli eseguiti

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO ANNUNCI DI PROPOSTE DI VENDITA ONLINE

Nella suddetta forbice temporale sono stati rintracciati comparabili per immobili simili a quelli eseguiti:

annunci dal sito immobiliare.it

ANNUNCIO 01 rustico- casolare di circa 100 mq da ristrutturare con 20000mq di terreno prezzo richiesto 780000 , prezzo unitario circa 780€/mq

ANNUNCIO 02 rustico- casolare di circa 150 mq da ristrutturare con annesso terrenomq di terreno prezzo richiesto 150.000,00 prezzo unitario circa 833€/mq

ANNUNCIO 03 rustico- casolare di circa 100 mq da ristrutturare con annesso terrenomq di terreno prezzo richiesto 80.000,00 prezzo unitario circa 800€/mq

ANNUNCIO 04 rustico- casolare di circa 300 mq da ristrutturare con giardinomq di terreno prezzo richiesto 300.000,00 prezzo unitario circa 1000€/mq

CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Descrizione comune di Ripatransone	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite rustici online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori con riferimento all'immobile in oggetto di esecuzione	6) valore medio di stima al €/mq di cup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita con corte	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f.1 p.Ila 350 sub 1-2-3-4	159,15	470/680 770/1000	//	780/1200	650	650*	103.447,5

* Valore di stima proposto in base allo stato dell'immobile che dovrà essere oggetto di un intervento di ristrutturazione pesante.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 100/1000 su immobile sito a Ripatransone , descritto al NCEU al f.1. p.Ila 350 sub 1-2-3-4 un valore medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni di € 127320

Il valore di stima rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), è pari a 103447,5€ .x-5% = 98.275 € che si ritiene comunque non influente arrotondare a

98.000,00€

(diconsi euro novantottomila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO 2

Terreni agricoli siti in Ripatransone con diritti di proprietà 1000/1000 pari a 1/2 cadauno ai sig. ri xxx descritto al CT.

Foglio	Par.la	sub	porz	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
						Ha	are	ca	domenicale	agrario	
1	84			Seminativo	2	2	21	40	91,47	120,06	Tabella di variazione del 06/08/2024 pratica AP0120446 in atti dal 06/08/2004 MOD 26 23/91(n.4275 1/2004)
1	93			Bosco ceduo	U	-	06	65	0,55	0,21	Impianto meccanografico del 13/12/1975
1	94		AA AB	Seminativo sem. arboreo	3 3	- -	21 03	00 80	6,51 1,08	10,30 1,77	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0100122 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32171.1/2007)
1	185			Sem. arboreo	3	-	05	10	1,45	2,37	Impianto meccanografico del 13/12/1975
1	186			Sem. arboreo	3	-	06	60	1,87	3,07	Impianto meccanografico del 13/12/1975
1	294		AA AB	Seminativo sem. arboreo	3 3	2 -	27 43	00 40	70,34 12,33	111,37 20,17	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0100145 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32188.1/2007)
10	14		AA AB	Uliveto seminativo	2 4	- -	10 27	00 00	2,58 6,97	3,1 12,55	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0100442 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32404.1/2007)
10	15		AA AB	Seminativo pascolo	4 2	- -	60 22	14 86	15,33 0,35	0,24 0,24	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. AP0289924 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11465.1/2011)
10	16			Incolto prod	U	-	85	50	0,88	0,44	Impianto meccanografico del 13/12/1975
10	17			seminativo	3	-	22	20	6,88	10,89	Impianto meccanografico del 13/12/1975
10	18			Sem.arboreo	4	-	40	60	9,44	11,53	Impianto meccanografico del 13/12/1975
10	19			seminativo	5	-	48	20	871	11,20	Impianto meccanografico del 13/12/1975
Sup totale						8	51	45			

Terreni agricoli in parte seminativi ed in parte boschivi situati a cavallo di due fogli catastali del comune di Ripatransone. I terreni sono descritti al C.terreni di Ascoli Piceno nel comune di Ripatransone ai fogli10 e 1.

I terreni f.10 p.lle 14-15-16-17-18-19, risultano in parte di tipo boschivo ed incolti con declivio verso il fronte sud .

I terreni f.1 part.lle 294 e 84 risultano attualmente di tipo seminativo

La strada di collegamento con la SS91 posta in parte catastalmente a cavallo dei fogni 1 e 10 e restante parte di collegamento con la ss91 interna al f.1. ha un tracciato diverso rispetto alle planimetrie catastali e risulta interferente in parte con le p.lle 294 e 84 del f.1 e con p.lle 14-15-17 del f. 10. i terreni decritti al f.1 p.lle 94-186-93-185 risultano poste a nord e a sud della strada di raccordo con la SS91.

La strada è di proprietà privata ma di uso pubblico

Nel terreno identificato al F.1 p.lle 94 è presente una serra stagionale rientrante nella tipologia edilizia prevista all'art 6 comma 1 lett. e)

Nel terreno identificato al f. 1 p.la 294 sono presenti dei manufatti agricoli uso autorimessa non stagionali già presenti nel 2012 (visualizzazione da google Eearth) che dovranno essere oggetto di demolizione in quanto non autorizzabili..

zona urbanistica:

Zona AGRICOLA art. 06 NTA

Area ricadente parte in Ambito di Tutela Integrale art. 7.1 NTA del PRG e parte in Ambito di Tutela Speciale art. 7.2 NTA del PRG ;

- Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923; - Versanti art. 31 N.T.A. del P.P.A.R.; - Aree C di Qualità Diffusa del Paesaggio art. 38 N.T.A. del P.P.A.R.;

Sono consentiti nelle zone agricole non sottoposte a tutela integrale, esclusivamente gli interventi previsti dalla Legge Regionale 08/03/1990 n° 13 "Norme edilizie per il territorio agricolo" e successive modificazioni ed integrazioni, con la seguente integrazione ai sensi dell'art. 1, terzo comma della citata legge regionale: - *nei crinali non sottoposti a tutela integrale viene fissato un valore di dislivello pari a m. 10 in cui sono vietati nuovi insediamenti di industrie nocive e depositi e stoccaggi di materiali non agricoli. La verifica dei valori di dislivello va effettuata da parte del soggetto richiedente su planimetria quotata scala 1:500.*



f.1 p.lla 294



f.1 p.lla 94

Confini:

il corpo dei terreni confinano con proprietà xxxx, e stessa proprietà non oggetto di esecuzione (allegato 12)

Stato di possesso :

i beni risultano in uso agli esecutati

Nota: i beni F 10 p.lle 14-15-17 e f. 1 p.lle 294 , 84, sono interessate da un tracciato stradale diverso dallo stato descritto nelle planimetrie catastali che risultano non aggiornate. In data 21/01/2025 è stato richiesto all'ufficio tecnico comunale verifica della proprietà della strada e verifica dell'esistenza di una procedura di esproprio per pubblica utilità. La strada risulta essere privata ma di uso pubblico (pec risposta del 4/2/2025)

VALORI MEDI AGRICOLI UFFICIO PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO**dati Pronunciamento commissione Provinciale n15 del 08/03/2023 , Pubblicazione sul BUR Marche n. 25 del 26/03/2023**

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE LITORANEE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO - PROVINCIA DI ASCOLI P. Comuni di: ACQUAVIVA PICENA, CARASSAI, CASTORANO, COLLI DEL TRONTO, COSSIGNANO, CUPRA MARITTIMA, GROTTAMMARE, MASSIGNANO, MONSAMPOLO DEL TRONTO, MONTEFIORE DELL'ASO, MONTEPRANDONE, OFFIDA, RIPATRANSONE, S BENEDETTO DEL TRONTO, SPINETOLI			
COLTURE	Valore medio agricolo €/Ha	Sup > 5%	Coltura più redditizia
BOSCO CEDUO	3000		
INCOLTO PRODUTTIVO	2300		
SEMINATIVO	19100		
SEMINATIVO ARBORATO	19600	si	si
ULIVETO	35000		
PASCOLO	2900		

CALCOLO DEL VALORE DEI BENI ESECUTATI SECONDO TABELLA VALORI MEDI TERRENI AGRICOLI

(VMA anno 2023)

Considerato che i terreni descritti al f.10 costituiscono in parte delle aree di versante degradate e con tracciato stradale interferente rispetto allo stato descritto nelle planimetrie catastali (non conformi allo stato attuale), si ritiene applicare un deprezzamento del 10% sul valore unitario delle p.lle 14 (esclusa la porzione uliveto) -15-16-17-18-19

Foglio	Par.la	Qualità	Superficie (mq)			Quadro tabellare regione agraria 5		Valore particellare €	Detrazione 10% sul valore particellare
			Ha	are	ca	€/Ha	Valore unitario mq		
1	84	Seminativo	2	21	40	19100	1,91	42287	
1	93	Bosco ceduo	-	06	65	3000	0,3	199,5	
1	94	Seminativo sem. arboreo	-	21	00	19100	1,91	4011	
			-	03	80	19600	1,96	744,8	
1	185	Sem. arboreo	-	05	10	19600	1,96	999,6	
1	186	Sem. arboreo	-	06	60	19600	1,96	1293,6	
1	294	Seminativo sem. arboreo	2	27	00	19100	1,91	43357	
			-	43	40	19600	1,96	8506,4	
10	14	Uliveto seminativo	-	10	00	35000	3,5	3500	
			-	27	00	19100	1,91	5157	-515,7
10	15	Seminativo pascolo	-	60	14	19100	1,91	11486,74	-1148,67
			-	22	86	2900	0,29	662,94	-66,29
10	16	Incolto prod	-	85	50	2300	0,23	1966,5	-196,65
10	17	seminativo	-	22	20	19100	1,91	4240,2	-424,02
10	18	Sem.arboreo	-	40	60	19600	1,96	7957,6	-795,76
10	19	seminativo	-	48	20	19100	1,91	9206,2	-920,62
			8	51	45			145.576,08	-4067,71
Valore terreni descritti al f.1 e f.10								141.508,37	

VALORI MEDI AGRICOLI DESUNTI DA ANNUNCI DI PROPOSTE DI VENDITA

scheda 01 terreno non edificabile in vendita in località Tosciano 107580mq a euro 168000€ valore unitario 1,56€/mq
 scheda 02 terreno non edificabile in vendita in località San Michele 25000mq a euro 600000€ valore unitario 2,4€/mq
 scheda 03 terreno non edificabile in vendita in località ... 7000mq a euro 17000€ valore unitario 2,42€/mq

il prezzo medio desunto da annunci di proposte di vendita di terreni agricoli non edificabili varia da un minimo di 1,56€/mq ad un massimo di 2,46€/mq

CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Terreni in comune di Ripatransone	(1) Sup. commerciale	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online	(5) valore medio agricolo uff provinciale di Ascoli Piceno pubblicazione BUR regionale n.25/2023 , rettificato come da tabella	6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita	(7) valore di stima (€) (1)x(6)=
	85145	//	//	1,56/2,42	1,66	1,6	136.232

VALUTAZIONE DI STIMA CONCLUSIVA

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, etc , nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto in qualità di esperto estimatore, attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione: Diritti di piena proprietà ed usufrutto pari a 1000/1000 su terreni siti in Ripatransone dscritti al CT al f. 10. p.lle 14-15-16-17-18-19 f. 1 p.lle 84-93-94-185-186-294 di complessivi 85145 mq, il valore medio di mercato comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, è pari a : 136.232 €. che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 136.000,00

(diconsi euro centotrentaseimila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 11

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;

LOTTO 01

Fabbricato rurale con corte esclusiva sito in Ripatransone con diritti di proprietà 1000/1000 pari a 1/2 cadauno ai sig.xx descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
1	350	1	C/6	1	52mq	Totale: 62 m²	Euro 37,60	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)
1	350	2	C/2	1	33mq	Totale: 40 m²	Euro 35,79	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)
1	350	3	C/6	1	24mq	Totale: 31 m²	Euro 17,35	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)
1	350	4	A/4	1	7,5 vani	Totale: 175 m² Totale: escluse aree scoperte**: 125 m²	Euro 185,92	COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)

Confini: l'immobile f.1 p.la 350 confina a nord con p.lle 294/84 stessa proprietà , a sud con strada comunale e stessa proprietà, f.10 p.la 14 , ad est con f.1 p.la 294 stessa proprietà, a ovest p.la 341 stessa proprietà (non oggetto di esecuzione) e 97 altra proprietà

Calcolo delle superfici	S.E.L (mq)	S.I.L. (mq)	S.I.N (mq)
Piano primo abitativo	124,59	104,16	98,24
Scala , pianerottolo e forno	20,31		
Piano terra	136,91	111,91	104,25
Corte completa di incasato	1980	netto incasato 1843 mq	

Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

98.000,00€

(dicono euro novantottomila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO 2

Terreni agricoli siti in Ripatransone con diritti di proprietà 1000/1000 pari a 1/2 cadauno ai sig. ri x descritto al CT.

Foglio	Par.la	sub	porz	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
						Ha	are	ca	domenicale	agrario	
1	84			Seminativo	2	2	21	40	91,47	120,06	Tabella di variazione del 06/08/2024 pratica AP0120446 in atti dal 06/08/2004 MOD 26 23/91(n.4275 1/2004)
1	93			Bosco ceduo	U	-	06	65	0,55	0,21	Impianto meccanografico del 13/12/1975
1	94		AA AB	Seminativo sem. arboreo	3 3	- -	21 03	00 80	6,51 1,08	10,30 1,77	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0100122 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32171.1/2007)
1	185			Sem. arboreo	3	-	05	10	1,45	2,37	Impianto meccanografico del 13/12/1975
1	186			Sem. arboreo	3	-	06	60	1,87	3,07	Impianto meccanografico del 13/12/1975
1	294		AA AB	Seminativo sem. arboreo	3 3	2 -	27 43	00 40	70,34 12,33	111,37 20,17	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0100145 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32188.1/2007)
10	14		AA AB	Uliveto seminativo	2 4	- -	10 27	00 00	2,58 6,97	3,1 12,55	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0100442 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32404.1/2007)
10	15		AA AB	Seminativo pascolo	4 2	- -	60 22	14 86	15,33 0,35	0,24 0,24	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. AP0289924 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11465.1/2011)
10	16			Incolto prod	U	-	85	50	0,88	0,44	Impianto meccanografico del 13/12/1975
10	17			seminativo	3	-	22	20	6,88	10,89	Impianto meccanografico del 13/12/1975
10	18			Sem.arboreo	4	-	40	60	9,44	11,53	Impianto meccanografico del 13/12/1975
10	19			seminativo	5	-	48	20	871	11,20	Impianto meccanografico del 13/12/1975
Sup totale						8	51	45			
Confini: il corpo dei terreni confinano con proprietà xxx stessa proprietà non oggetto di esecuzione (allegato 12)						Stato di possesso : <i>i beni risultano in uso agli esecutati</i> <i>Nota: i beni F 10 p.lle 14-15-17 e f. 1 p-lle 294 , 84, sono interessate da un tracciato stradale diverso dallo stato descritto nelle planimetrie catastali che risultano non aggiornate. La strada è privata di uso pubblico</i>					

Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, può essere quantificato in

€ 136.000,00

(diconsi euro centotrentaseimila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 12

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;

LOTTO 01

catastale	f. 1 p.lla 350 sub 1-2-3-4
Diritti	piena proprietà ed usufrutto diritti di proprietà parti a 1000/1000 xxx
Stato di possesso	<i>Il bene risulta in uso agli esecutati</i>
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Zona AGRICOLA art. 06 NTA Area ricadente parte in Ambito di Tutela Integrale art. 7.1 NTA del PRG e parte in Ambito di Tutela Speciale art. 7.2 NTA del PRG ; - Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923; - Versanti art. 31 N.T.A. del P.P.A.R.; - Aree C di Qualità Diffusa del Paesaggio art. 38 N.T.A. del P.P.A.R.; Sono consentiti nelle zone agricole non sottoposte a tutela integrale, esclusivamente gli interventi previsti dalla Legge Regionale 08/03/1990 n° 13 "Norme edilizie per il territorio agricolo" e successive modificazioni ed integrazioni, con la seguente integrazione ai sensi dell'art. 1, terzo comma della citata legge regionale: - <i>nei crinali non sottoposti a tutela integrale viene fissato un valore di dislivello pari a m. 10 in cui sono vietati nuovi insediamenti di industrie nocive e depositi e stoccaggi di materiali non agricoli. La verifica dei valori di dislivello va effettuata da parte del soggetto richiedente su planimetria quotata scala 1:500.</i>
Condominio: quote millesimali	//
Condominio: spese di gestione annue	//
Condominio: spese straordinarie deliberate	//
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	//
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Non ci sono cause pendenti condominiali
Conformità edilizia ed urbanistica	L'immobile risulta conforme allo stato autorizzato
Conformità catastale	L'immobile risulta conforme alla COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. AP0022433 in atti dal 19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 22433.1/2025)

LOTTO 02

catastale	f. 1 p.lle 84-93-94-185-186-294 ; f. 10 p.lle 14-15-16-17-18-19
Diritti	piena proprietà ed usufrutto diritti di proprietà parti a 1000/1000 xx
Stato di possesso	<i>I beni risultano in uso agli esecutati</i>
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Zona AGRICOLA art. 06 NTA Area ricadente parte in Ambito di Tutela Integrale art. 7.1 NTA del PRG e parte in Ambito di Tutela Speciale art. 7.2 NTA del PRG ; - Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923; - Versanti art. 31 N.T.A. del P.P.A.R.; - Aree C di Qualità Diffusa del Paesaggio art. 38 N.T.A. del P.P.A.R.; Sono consentiti nelle zone agricole non sottoposte a tutela integrale, esclusivamente gli interventi previsti dalla Legge Regionale 08/03/1990 n° 13 "Norme edilizie per il territorio agricolo" e successive modificazioni ed integrazioni, con la seguente integrazione ai sensi dell'art. 1, terzo comma della citata legge regionale: - nei crinali non sottoposti a tutela integrale viene fissato un valore di dislivello pari a m. 10 in cui sono vietati nuovi insediamenti di industrie nocive e depositi e stoccaggi di materiali non agricoli. La verifica dei valori di dislivello va effettuata da parte del soggetto richiedente su planimetria quotata scala 1:500.
Condominio: quote millesimali	//
Condominio: spese di gestione annue	//
Condominio: spese straordinarie deliberate	//
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	//
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	//
Conformità edilizia ed urbanistica	//
Conformità catastale	Le planimetrie catastali in atti non sono conformi allo stato dei luoghi in merito al tracciato della strada privata di uso pubblico di raccordo tra la SP142 e la SP91 <i>l'attuale tracciato della strada risulta interferente con le part. 14-15-17 del F10 e p.lle 294 e 94 del f. 1</i>

QUESITO 13

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

*I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.***QUESITO 14**

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

*Allegato n.2 , allegato n.03***QUESITO 15**

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

*Allegato n.05***QUESITO 16**

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;

Allegato n.06

QUESITO 17

ad 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).

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli edilizi
8	Certificati Stato civile
9	Schede comparabili di zona e proposte di vendita online
10	Tabella coefficienti di merito
11	Certificato di destinazione urbanistica f. 1 p.lle 84-93-94-185-186-294 ; f 10 14-15-16-17-18
12	Planimetria confinanti
13	Verifica strada vicinale di uso pubblico
14	Tabelle valori agricoli
15	Accatastamento fabbricato f.1 p.la 350 (ex f.1 p.la 295)

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fermo marzo 2025

xxxxx