

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 122/2025

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Milena Palmisano

promossa da: ***DATO OSCURATO***.

contro: ***DATO OSCURATO***.

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione**, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 122/2025, in accoglimento della richiesta del pignorante ***DATO OSCURATO*** mandataria di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, ha incaricato in data 25/01/2026, Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Geom. Roberta Arimatea, residente a Porto San Giorgio in via Thomas Alva Edison n. 11, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Il giorno 18 Febbraio 2026 alle ore 15,00, è stato effettuato il primo sopralluogo presso i terreni oggetto di esecuzione siti a Ripatransone (AP). Sul posto erano presenti la sottoscritta CTU e l'avv.to ***DATO OSCURATO*** in qualità di custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha preso visione dello stato dei luoghi effettuando le verifiche sulla scorta degli atti catastali già acquisiti; ha scattato delle foto, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti.

E' stato infine redatto "Verbale di sopralluogo" sottoscritto dal CTU e dall'avv. ***DATO OSCURATO***.

Il giorno 13 maggio 2026 alle ore 17,00, la sottoscritta CTU ha effettuato un nuovo accesso con il sig. *****DATO OSCURATO*****, assente al primo incontro, presso i terreni oggetto di stima, con lo scopo di esaminare in maniera più dettagliata le piante collocate nel terreno. Parte dei terreni eseguiti sono adibiti a vivaio con vari tipi di piante presenti.

(Allegato 1) Verbale di sopralluogo.

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

➤ **IN PRIMO LUOGO:** al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l’esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell’esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa, l’Esperto farà seguire tempestivamente segnalazione al GE, il quale provvederà ad

impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

➤ **IN SECONDO LUOGO**, l'esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

➤ **IN TERZO LUOGO**, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva. La certificazione, del Notaio Dott. ***DATO OSCURATO***, riporta l'elenco degli atti con cui il debitore è divenuto proprietario dei terreni oggetto di pignoramento. La certificazione delle trascrizioni risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto del 1973.

Nell'ambito del fascicolo risultano parzialmente depositate le visure attuali e storiche. Si è provveduto all'integrazione delle visure mancanti.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati i dati catastali dei terreni pignorati.

In merito allo stato civile e di residenza dell'esecutato il CTU ha provveduto ad effettuare la domanda al Comune di Grottammare (AP). Il sig.

DATO OSCURATO risulta sposato con ***DATO OSCURATO*** in data 15 Maggio 1976 in Grottammare; gli stessi con atto n. 5392 del 23/07/1982 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Per quanto riguarda la residenza del sig. ***DATO OSCURATO***, lo stesso risiede a Grottammare (AP) in via ***DATO OSCURATO***

(Allegato 2) Estratto Atto di Matrimonio e Certificato di Residenza.

1) 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,;

I terreni oggetto di esecuzione sono costituiti da:

LOTTO UNICO

Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 125 – Particella Divisa in DUE Porzioni:**

Porzione	AA	AB
Reddito Domenicale	€ 3,72	€ 64,91
Reddito Agrario	€ 3,04	€59,50
Superficie mq	436	10.474
Qualità	Seminativo Irriguo	Vigneto
Classe	Unica	2

(Superficie totale 10.910 mq., Reddito Domenicale €. 68,63, Reddito Agrario € 62,54): ***DATO OSCURATO***, prop. per 1/1.

Confini: part. 199 e part. 102 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, part. 209 e part. 96 prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 96** (Qualità Vigneto, classe 2, Superficie totale 8.060 mq.,

Reddito Domenicale € 49,95, Reddito Agrario € 45,79): *DATO OSCURATO***, prop. per 1/1.**

Confini: part. 125 su due lati e part. 247 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1 non oggetto di esecuzione, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 97 – Particella Divisa in TRE Porzioni:**

Porzione	AA	AB	AC
Reddito Dom.	€ 3,75	€ 0,34	€ 0,06
Reddito Agr.	€ 0,47	€ 0,28	€ 0,03
Superficie mq	9.068	40	612
Qualità	Bosco Misto	Frutteto	Incolto Prod.
Classe	2	Unica	Unica

(Superficie totale 9.720 mq., Reddito Domenicale € 4,15, Reddito Agrario € 0,78): *DATO OSCURATO***, prop. per 1/1.**

Confini: part. 206 su tre lati di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1 non oggetto di esecuzione, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 206** (Qualità Seminativo, classe 4, Superficie totale 2.700 mq., Reddito Domenicale € 6,97, Reddito Agrario € 12,55): ***DATO OSCURATO***, prop. per 1/1.

Confini: part. 97 e part. 95 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1 non oggetto di esecuzione, ed altri.



Individuazione satellitare

2) Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 se la vendita sia soggetta ad IVA, ovvero in caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere

Le caratteristiche dei terreni sono state dedotte dalla documentazione acquisita e in base alla propria esperienza.

I terreni oggetto di esecuzione, sono posti in zona collinare, sopra la zona industriale della Val Tesino, in zona Agricola, ma abbastanza vicina alla strada principale ovvero 2 Km circa. L'accesso al Lotto è da c.da Fiorano, nel Comune di Ripatransone, con una strada vicinale in parte brecciata e in parte in terra battuta che divide in due porzioni il Lotto che non presenta recinzioni. Le particelle che confinano ad ovest con i terreni in esecuzione sono di proprietà dello stesso esecutato ma non rientrano nell'esecuzione in oggetto.

Le stesse particelle per conformazione del terreno vengono utilizzate in maniera diversa.

Le particelle 125 e 96 tra loro contigue, sono in leggera pendenza e vengono utilizzate come vivaio, con piante ornamentali radicate a terra mentre le particelle 97 e 206 anch'esse contigue tra loro sono costituite da un bosco. La porzione costituita dal bosco, ha un importante declivio verso sud dove lungo tutto il perimetro si trova un fosso.

I terreni non sono dotati di sistema irriguo autonomo in quanto l'acqua viene fornita attraverso impianto collegato a un pozzo al di fuori dei terreni eseguiti, come riferito dalla parte eseguita.

Si precisa che sul terreno non risultano presenti manufatti.



(Allegato 3) Doc. Fotografica: foto: dalla n. 1 alla n. 8.



Estratto di Mappa



Part. 125 e 96 - Vivaio

Part. 97 e 206 - Bosco

LOTTO UNICO

Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 125 – Particella Divisa in DUE Porzioni AA e AB: (Superficie totale 10.910 mq., Reddito Domenicale €. 68,63, Reddito Agrario € 62,54):** ***DATO OSCURATO***, prop. per 1/1.

Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 96 (Qualità Vigneto, classe 2, Superficie totale 8.060 mq., Reddito Domenicale €. 49,95, Reddito Agrario € 45,79):** ***DATO OSCURATO***, prop. per 1/1.

Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 97 – Particella Divisa in TRE Porzioni AA-AB-AC: (Superficie totale 9.720 mq., Reddito Domenicale €. 4,15, Reddito Agrario € 0,78):** ***DATO OSCURATO***, prop. per 1/1.

Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 206 (Qualità Seminato, classe 4, Superficie totale 2.700 mq., Reddito Domenicale €. 6,97, Reddito Agrario € 12,55):** ***DATO OSCURATO***, prop. per 1/1.

Si specifica che al Fg. 61 le part. 125 e 96 sono utilizzate come vivaio, mentre al Fg. 61 le part. 97 e 206 sono costituite da un bosco, quindi la valutazione terrà conto dell'utilizzo effettivo e non della ripartizione indicata catastalmente.

Il Lotto unico verrà considerato nel seguente modo:

Fg. 61 Particella 125 mq. 10910

Fg. 61 Particella 96 mq. 8060

Fg. 61 Particella 97 mq. 9720

Fg. 61 Particella 206 mq. 2700

Si specifica che ai sensi del D.P.R. 633/72, le cessioni di terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria sono **escluse dall'IVA**, a prescindere dal fatto che il venditore sia un'azienda o un privato

(Allegato 4) Certif. Catast Attuali e Storici.

(Allegato 5) Estratto di Mappa.

3) 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.

Trattasi di terreni agricoli senza fabbricati.

4) Accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione..... della possibilità di sanatoria ai sensi degli art. 36 DPR n. 380

Trattasi di terreni agricoli senza fabbricati.

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

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 26/03/2026 a seguito della richiesta della sottoscritta CTU prot. N. 3205 del 09/03/2026 e successiva integrazione prot. N. 4121 del 26/03/2026.

Il Lotto ricade in: Destinazione Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) - Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 02/03/2012 – Area ricadente in “Zona Agricola” art. 6

Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Per quanto riguarda il “Vincolo Strumento Urbanistico Vigente (PRG adeguato al PPAR):

Fg. 61 part. 96 e 125:

- Vincolo Idrogeologico R.D. n. 3267/1923;
- Versanti art. 31 N.T.A. del P.P.A.R.;
- Corsi d’acqua art. 29 N.T.A. del P.P.A.R..

Fg. 61 part. 97 e 206:

- Vincolo Idrogeologico R.D. n. 3267/1923;
- Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) – P2 (frane);
- Versanti art. 31 N.T.A. del P.P.A.R.;
- Corsi d’acqua art. 29 N.T.A. del P.P.A.R..

(Allegato 6) Certificato di Destinazione Urbanistica.

6) 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

I terreni oggetto di pignoramento vengono identificati:

LOTTO UNICO

Catastalmente Visura N. T354836/2026 del 09/02/2026:

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 125 – Particella Divisa in DUE Porzioni AA e AB:** (Superficie totale 10.910 mq., Reddito Domenicale €. 68,63, Reddito Agrario € 62,54).

Catastalmente Visura N. T414658/2026 del 09/02/2026:

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 96** (Qualità Vigneto,

classe 2, Superficie totale 8.060 mq., Reddito Domenicale €. 49,95, Reddito Agrario € 45,79).

Catastalmente Visura N. T418059/2026 del 09/02/2026:

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 97 – Particella Divisa in TRE Porzioni AA-AB-AC:** (Superficie totale 9.720 mq., Reddito Domenicale €. 4,15, Reddito Agrario € 0,78).

Catastalmente Visura N. T412216/2026 del 09/02/2026:

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 206** (Qualità Seminativo, classe 4, Superficie totale 2.700 mq., Reddito Domenicale €. 6,97, Reddito Agrario € 12,55).

Atto di Pignoramento del 20/10/2025 Registro Part N. 6942 Registro Generale N. 9918:

DATO OSCURATO - procede ad esecuzione forzata per espropriazione per i seguenti beni siti a Ripatransone:

Catasto Terreni:

- Fg. 61, Part. 125, mq. 10910;
- Fg 61, Part. 96, mq. 8060;
- Fg 61, Part. 97, mq. 9720;
- Fg 61, Part. 206, mq. 2700.

per i diritti spettanti a:

DATO OSCURATOe residente a Grottammare in Via ***DATO OSCURATO***, per diritti di proprietà per l'intero.

7) Appurare se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi L'esperto deve chiarire se

l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

All'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 17/09/2025 Repertorio n. 1091/2025 la parte esecutata era proprietaria dei beni oggetto di esecuzione in forza di atti regolarmente trascritti. Si riporta elenco beni e relativi atti.

LOTTO UNICO PROPRIETA' 1/1

Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 125 – Particella Divisa in DUE Porzioni AA e AB:** (Superficie totale 10.910 mq., Reddito Domenicale €. 68,63, Reddito Agrario € 62,54).

Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 96** (Qualità Vigneto, classe 2, Superficie totale 8.060 mq., Reddito Domenicale €. 49,95, Reddito Agrario € 45,79).

Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 97 – Particella Divisa in TRE Porzioni AA-AB-AC:** (Superficie totale 9.720 mq., Reddito Domenicale €. 4,15, Reddito Agrario € 0,78).

Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 206** (Qualità Seminativo, classe 4, Superficie totale 2.700 mq., Reddito Domenicale €. 6,97, Reddito Agrario € 12,55).

Ad oggi la ditta intestataria è:

DATO OSCURATO e residente a Grottammare (AP) in ***DATO OSCURATO***, per diritti di proprietà per l'intero.

Proprietà acquisite con:

Trascrizione Req. Part. N. 5248 Req Gen. N. 9064:

Atto di Compravendita a rogito Notaio ***DATO OSCURATO***,

trascritto in data 10 Agosto 2007, mediante il quale il sig. ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, ha venduto al sig. ***DATO OSCURATO*** i terreni al Fg. 61 Part. 125 - 96 – 97 –206.

(**Allegato 7**) Copia Atto di Acquisto Notaio ***DATO OSCURATO***.

8) 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....., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Trascrizioni contro:

➤ **Nota del 20/10/2025**

Registro particolare n. 6942

Registro Generale n. 9918

Tipologia atto : Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario U.N.E.P.

Repertorio N. 1091 del 17/09/2025

Unità nel Comune di Ripatransone (AP):

Fg. 61 Part. 125-96-97-206

A Favore:

DATO OSCURATO

Contro:

DATO OSCURATO, per diritti di proprietà di 1/1.

Trascrizioni a favore:

➤ **Nota del 10/08/2007**

Registro particolare n. 5248

Registro Generale n. 9064

Tipologia atto : Atto tra Vivi - Compravendita

Pubblico Ufficiale: Notaio ***DATO OSCURATO***

Unità nel Comune di Ripatransone (AP):

A Favore:

DATO OSCURATO, per diritti di proprietà di 1/1.

Contro:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà di 1/1.

(Allegato 8) Elenco sintetico delle formalità e Note.

9) Indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che non sussistono nelle trascrizioni domande giudiziali.

10) 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 di mercato.....lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nell'area 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 nell'ambito delle offerte presenti in diversi siti specializzati. Quindi, fatti gli opportuni adattamenti e considerazioni, si

procede alla stima del valore venale dei terreni. Nella determinazione del valore finale si è tenuto conto che i terreni non sono dotati di sistema irriguo autonomo in quanto l'acqua viene fornita attraverso impianto collegato a un pozzo al di fuori dei terreni eseguiti.

Inoltre non verrà considerata la qualità del terreno indicata in visura catastale alle particelle 125 e 96 in quanto i terreni sono utilizzati come vivaio con alberi radicati a terra; mentre le particelle 97 e 206 sono a bosco. Nella valutazione verrà incluso il valore delle piante radicate a terra in base all'art. 2912 c.c. in quanto il pignoramento di un bene si estende automaticamente anche ai suoi accessori, alle pertinenze e ai frutti della cosa pignorata.

Il valore medio assegnato alle piante è stato stimato sulla base di un'indagine di mercato sui prezzi all'ingrosso di piante con dimora a terra. Inoltre si è tenuto conto dell'età vegetativa delle stesse e della tipologia dell'arbusto. Ai fini prudenziali si è considerata una percentuale di deperimento delle piante per cause naturali pari al 5%.

Il numero delle piante è stato stimato sul posto stante la gravosità del calcolo derivante dall'estensione del vivaio.

Macrouso	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Calcolo e adattamenti	Valore (€)
Vivaio part 125	10.910	1,50 €	10.910x1,50€	€. 16.365,00
Vivaio part 96	8.060	1,50 €	8.060x1,50	€. 12.090,00
Bosco part 97	9.720	0,30 €	9.720x0,30	€. 2.916,00
Bosco part 206	2.700	0,30 €	2.700x0,30	€. 810,00
TOTALE				32.181,00

Descrizione delle piante presenti/stimate nel vivaio:

Nominativo	N. piante presenti/stimate	Percentuale da sottrarre	Valore Unitario	Valore Totale
Leccio	176	5%	€. 50,00	€. 8.350,00
Ligustro Lucido	7.486	5%	€. 20,00	€. 142.220,00
Alloro alto fusto	155	5%	€. 30,00	€. 4.410,00

Oleandro alt. f.	723	5%	€. 25,00	€. 17.150,00
Palma Washing.	179	5%	€. 250,00	€. 42.500,00
Cicas	124	5%	€. 50,00	€. 5.850,00
Hibiscus	320	5%	€. 25,00	€. 7.350,00
TOTALE				€. 227.830,00

Lo sviluppo matematico dei fattori sopra descritti ha portato al risultato di valutare il terreno più le piante a terra per un totale di euro 260.011,00.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Roberta Arimatea è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che:

VALORE del LOTTO UNICO

Fg. 61, Part. 125, mq. 10910 con piante radicate a terra;

Fg 61, Part. 96, mq. 8060 con piante radicate a terra;

Fg 61, Part. 97, mq. 9720;

Fg 61, Part. 206, mq. 2700;

= € 260.011,00 (duecentosessantamila e undici/00)

11) Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

In relazione alla richiesta dell'Ill.mo Giudice si procede a predisporre la vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 125 – Particella Divisa in DUE Porzioni AA e AB:** (Superficie totale 10.910 mq., Reddito Domenicale €. 68,63, Reddito Agrario € 62,54): ***DATO OSCURATO***,

prop. per 1/1. Confini: part. 199 e part. 102 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, part. 209 e part. 96 prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, ed altri.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 96** (Qualità Vigneto, classe 2, Superficie totale 8.060 mq., Reddito Domenicale €. 49,95, Reddito Agrario € 45,79): ***DATO OSCURATO***, prop. per 1/1. Confini: part. 125 su due lati e part. 247 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1 non oggetto di esecuzione , ed altri.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 97 – Particella Divisa in TRE Porzioni AA-AB-AC:** (Superficie totale 9.720 mq., Reddito Domenicale €. 4,15, Reddito Agrario € 0,78): ***DATO OSCURATO***, prop. per 1/1. Confini: part. 206 su tre lati di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1 non oggetto di esecuzione, ed altri.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno descritto al NCT del Comune di Ripatransone (AP), al **Foglio 61 Particella 206** (Qualità Seminativo, classe 4, Superficie totale 2.700 mq., Reddito Domenicale €. 6,97, Reddito Agrario € 12,55): ***DATO OSCURATO***, prop. per 1/1. Confini: part. 97 e part. 95 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1 non oggetto di esecuzione, ed altri.

Il Lotto si presenta:

Fg. 61, Part. 125, mq. 10910 con piante radicate a terra;

Fg 61, Part. 96, mq. 8060 con piante radicate a terra;

Fg 61, Part. 97, mq. 9720;

Fg 61, Part. 206, mq. 2700.

VALORE del LOTTO UNICO

= € 260.011,00 (duecentosessantamila e undici/00)

12) Accertare lo stato di possesso del bene, con 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..... nonché dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico..... Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.....

Trattasi di terreno agricolo, come meglio specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

- Fg. 61 part. 96 e 125;
- Vincolo Idrogeologico R.D. n. 3267/1923;
- Versanti art. 31 N.T.A. del P.P.A.R.;
- Corsi d'acqua art. 29 N.T.A. del P.P.A.R..

Fg. 61 part. 97 e 206:

- Vincolo Idrogeologico R.D. n. 3267/1923;
- Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) – P2 (frane);
- Versanti art. 31 N.T.A. del P.P.A.R.;
- Corsi d'acqua art. 29 N.T.A. del P.P.A.R..

Si specifica che è stata effettuata domanda all'Agenzia delle Entrate per verificare se sussistano contratti di locazione e/o comodato d'uso per i terreni oggetto di esecuzione ed è emerso che per le unità interessate non sono stati individuati dei contratti. Tuttavia lo stesso Ufficio fornisce alcune schede riepilogative di contratti in comodati d'uso che potrebbero riguardare le particelle in esecuzione. Essendo gli stessi in comodato d'uso e quindi non opponibile alla procedura non si è ritenuto necessario andare avanti con altre ricerche.

(Allegato 9) Risposta Ufficio Agenzia delle Entrate e relativi Allegati.

13) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i terreni nel Comune di Ripatransone al Fg. 61 Part. 125, 96, 97 e 206 non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

E mediante quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Milena Palmisano, per eventuali chiarimenti.

Porto San Giorgio, li

il C.T.U. : Geom. Roberta Arimatea

**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 122/2025**

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto Atto di Matrimonio e Certificato di Residenza;
3. Documentazione fotografica;
4. Certificati Catastali Attuali e Storici;
5. Estratto di Mappa;
6. Certificato di Destinazione Urbanistica;
7. Copia Atto di Acquisto Notaio ***DATO OSCURATO***;
8. Elenco Sintetico Formalità e Note;
9. Risposta Agenzia Entrate e Relativi Allegati;
10. Attestazione invio copie della Perizia al creditore procedente e al debitore;
11. Descrizione separata del Lotto;
12. Versione perizia di stima con protezione dati personali;
13. Check List;
14. Foglio Riassuntivo Beni Periziati.

Porto San Giorgio, li

il C.T.U. : Geom. Roberta Arimatea