

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 217/2012

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott. Dott. Domizia Perrone

promossa da:

**MANGIMI Valmori S.r.l. - C.F. e P.iva 02211350406 - corrente in
Predappio (FC) in Via Santa Lucia n. 13/b;**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Chiara D'Alfonso, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.217/2012, in accoglimento della richiesta del pignorante MANGIMI VALMORI SRL, contro [REDACTED] ha incaricato in data 09/09/2019 Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto [REDACTED] conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Il giorno Venerdì 03 Gennaio 2020 alle ore 10,00, come da convocazione delle parti a mezzo raccomandata AR n. 14487365431-5 del 23/12/2019, alla presenza del sig. [REDACTED] in rappresentanza della sig.ra [REDACTED] (coniuge e cointestatario), [REDACTED] e [REDACTED] (coadiuvanti dell'azienda agricola), hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via "strada San Pietro scn" (NCT Fg63 part. 331); Successivamente sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi, uno congiuntamente al Custode rappresentante Aste Giudiziarie e gli altri in data 11/05/2021 e 17/05/2021 necessari per l'aggiornamento catastale (Mappa e planimetrie).

[REDACTED]

Durante il sopralluogo preliminare effettuato, sono stati acquisiti documenti relativi alla ditta operante nel sito, al fine di accertarne i rapporti in essere con la ditta proprietaria, mentre quelli necessari all'individuazione catastale, di supporto alle operazioni di verifica dello stato di fatto degli immobili, erano già stati reperiti. Al termine è stato redatto "Verbale di sopralluogo" sottoscritto dal CTU e dal Sig. [REDACTED]

(Allegato 1) Verbale di sopralluogo (convocazione e verbale)

Il sottoscritto, nel corso dei sopralluoghi, ha preso visione dello stato dei luoghi ed ha eseguito delle misurazioni e scattato delle foto interne ed esterne alle unità oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti.

Inoltre, in data 11.05.2021 è stato effettuato il rilievo topografico, al fine di redigere il Tipo Mappale in aggiornamento del preesistente, in quanto necessario per la presentazione della successiva Variazione Catastale di aggiornamento e conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto.

"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; **NO***
oppure:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. **SI***
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; **NO***

*• 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. **NO***

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. **SI***

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto

catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). **SI**
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. **SI**

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **NO**

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. **SI**

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. **SI**

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

(Allegato 2) In rif. al Certificato Notarile prodotto:

Integrazione visura ipotecaria: Estratto Matrimonio: Certificato cumulativo nascita/residenza: Copia Atto acquisto di provenienza

Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si precisa che per gli immobili pignorati la certificazione evidenzia una continuità nelle trascrizioni per un periodo ventennale con un primo atto di compravendita del terreno agricolo privo di fabbricati, dai sigg. [REDACTED] in data 01/02/1980 (NCT Fg. 63 Sant'Elpidio a Mare, partt. 85-133-171 (ex 87/b)-170 (ex 86/b) della sup. di ha. 1.92.10) – Atto Dr. Adriano Iacopini rep. 34976, racc. 6657, registrato a Fermo Rg 1077 RP 864 in data 25/02/1980.

Dalla data della certificazione notarile sostitutiva, datata 22/01/2013, il sottoscritto ha reperito l'elenco sintetico delle formalità da cui si evince che successivamente a tale data non sono presenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile. Tuttavia successivamente, in data 23/03/2015, è stata prodotta dalla ditta proprietaria variazione catastale in aggiornamento, che sopprime l'unità immobiliare part. 331 (già cat. D10), costituendo le nuove Unità Immobiliari: "part. 331 sub 1" categoria "D10" e R.C. €. 10.100,00; "part. 331 sub 2" categoria A/3 cl. 2^, vani 4,5, R.C. €. 113,88.

Già precedentemente, tra la data del Pignoramento trascritto in data 26/11/2012 dalla Mangimi Valmori SRL e la data della Relazione Notarile sostitutiva (22/01/2013) era stato

depositato in data 28/12/2012 ulteriore atto di aggiornamento catastale che ha modificando la categoria dell'immobile pignorato da "D/7" a "D/10".

Si precisa che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 17/04/1966; che con atto del 22/06/2007 a rogito Nazzareno Cappelli i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Essendo l'acquisto del terreno, su cui i coniugi hanno successivamente edificato lo stabilimento avicolo, successivo alla data di entrata in vigore della legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni (20 settembre 1975), ovvero nel 1980, l'immobile risulta acquistato in regime di comunione dei beni.

Pertanto, salvo diversa verifica, qualora non sia stato notificato il pignoramento al coniuge comproprietario, si segnala la circostanza al creditore precedente ed al G.E.

Altresi, risulta costituito in data 19/02/2009, tra i coniugi di cui sopra, un fondo patrimoniale ai sensi art. 167 c.c. a rogito Notaio N. Cappelli, annotato in data 25/02/2009, che tuttavia non riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.

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,;

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un complesso di manufatti edilizi, servizi ed accessori che configurano uno stabilimento avicolo, sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare in via "Strada Comunale San Pietro, senza civico numero.

Tale compendio immobiliare forma un LOTTO UNICO costituito precisamente dalle seguenti Unità Immobiliari urbane:

LOTTO UNICO costituito da:

- Abitazione di tipo economico , ai Piani 1°-2° adibita ad abitazione del custode dell'azienda, descritta al NCEU di detto Comune al Fg. 63 Partic. 331 sub.2 cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, Rendita €. 113,88
- Stabilimento adibito ad Allevamento Pollame al P.T., con relativa corte impianti, accessori e servizi; descritto al NCEU di detto Comune al Partic. 331 sub.3 cat. D/10, rendita €. 10.427,44.

[REDACTED]

edificati sulla p.lla 331 del fg. 63 di Sant'Elpidio a Mare, della superficie catastale ha 1.92.10, siti in Strada San Pietro scn,;

Confini. Prop. Fosso Demaniale sui lati nord ed ovest, strada comunale S. Pietro lato sud, p.lla 87 lato est propr. Mordenti Teresa.

(Allegato 3) documentazione catastale aggiornata

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

Compendio immobiliare (lotto unico) costituito da:

Partic. 331 sub. 2 (Abitazione di tipo economico) : trattasi di edificio di modesta fattura, poggiante su una struttura a cassaforma in c.a. (piano terra) realizzato, ai piani superiori, con blocchi prefabbricati in cemento vibrocompresso uniti da malta cementizia, solaio in latero cemento e copertura piana, che si sviluppa su ulteriori due piani comunicanti da scala esterna; Il manufatto ha conseguito la destinazione abitativa a seguito di rilascio Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 nel 2015, per uso abitativo del custode dell'azienda, con relativi accessori (scala , loc. caldaia, ballatoio).

Le finiture interne: intonaco di civile abitazione, pavimentazione in piastrelle di ceramica, infissi in legno, e servizio igienico essenziale.

Impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa e caldaia a gpl, impianto elettrico minimo e datato. Altezza interna mt. 2.75 per ciascun piano. Il tutto in uno stato di conservazione scadente, privo di finiture sui ballatoi e scala. L'abitazione rappresenta un punto di appoggio diurno ad uso del custode dell'azienda e degli operai.

Partic. 331 sub.3 (Stabilimento adibito ad Allevamento Pollame al P.T.) : trattasi di capannoni semiprefabbricati di tipo leggero e relative pertinenze accessorie (pesa, gruppo elettrogeno, tettoia-fienile, locale tecnico, officina-rimessa, pozzi di attingimento , silos e corte di

mq.19.210 compreso il sedime dei fabbricati, in parte a prato ed in parte in ghiaia), che configurano una struttura strumentale, la quale, per la sua caratteristica non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (Art. 10 DPR 633/1972 punto 8-ter Esente da imposta).

Le principali caratteristiche sono:

- capannoni (n.4) realizzati su solettone in c.a., muratura portante in blocchi di cemento vibrocompresso uniti da malta cementizia, copertura a capanna in ondulina di eternit e capriate in acciaio, porte di accesso in lamiera, finestre in ferro dotate di aspirazioni forzate per ricircolo dell'aria, altezze interne minima mt. 2.20, massima mt. 3.60;
- ufficio (n.1) in muratura portante intonacata poggiante su soletta in c.a., infissi in legno, servizio igienico essenziale, privo di impianto di riscaldamento con finiture non di pregio in modesto stato di manutenzione, altezza interna mt. 2.52 circa;
- pesa (n.1) prospiciente l'ufficio, collocata a raso del piazzale, funzionante;
- silos (n.8) in acciaio collocati in prossimità di ciascun capannone, in buono stato di conservazione, del diametro di mt. 2.50;
- garage/deposito officina e vani tecnici, collocati al piano terra del fabbricato abitativo, realizzato in c.a. a vista, dotato di aperture in ferro lamierato, pavimentazione in battuto di cemento, con altezza utile interna di mt. 3.50 e variabile da mt. 2.25 a mt. 1.32 per i locali accessori che ospitano la caldaia, impianti e dispositivi (vani tecnici);
- locale tecnico in pannelli sandwich su telaio in acciaio poggiante su soletta in c.a., necessario a proteggere i dispositivi generatori. Altezza interna da mt. 2.40 a mt. 2.50.
- pozzi (n.2) collocati nelle vicinanze dei capannoni;
- tettoia-fienile (n.1) poggiante a terra su soletta in c.a. e pali in cemento, copertura inclinata in lamiera ondulata zincata, altezza minima mt. 4.75, massima mt. 5.00, con a disposizione piccole aree lastricate in battuto di cemento.
- area esterna di servizio in parte in ghiaia (percorsi carrabili e di servizio) e in parte a terreno naturale (scarpate, verde) ove sono collocati serbatoi gpl.

Lo stabilimento è posto in zona agricola, in ottima posizione logistica, su un'area a vocazione idonea per la fattispecie.

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.

Il compendio immobiliare costituito dall'abitazione del custode (sub2) e dallo stabilimento (sub3) risultano essere stati edificati nell'anno 1980.

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

Il compendio immobiliare costituito dall'abitazione del custode (sub2) e dallo stabilimento (sub3) risultano essere stati edificati nell'anno 1980 a seguito di Concessione Edilizia prot. N. 11471/79 pratica n. 2786-30/80 rilasciata il 03.03.1980; successivamente sono state sanate opere realizzate abusivamente con Permesso a Costruire in Sanatoria n. 05/15 del 28.04.2015 rif. Condonò Edil. L.47/85 prot.n. 12607 del 30.09.86, corredato da certificato di idoneità statica del 22.09.2008 a firma Ing. Paolo Tombolini; nell'anno 2016 è stata presentata C.I.L.A. p.e. n. 294/19 prot. n. 20475 del 14.09.2016 per diversa distribuzione spazi interni relativamente all'abitazione del custode.

A seguito di sopralluogo sono state evidenziate alcune piccole difformità in ordine al dimensionamento dei capannoni e dell'abitazione, rientranti nelle tolleranze previste dall'Art. 9bis della L.R. n.17/2015, oltre alla presenza di componenti di impianti tecnologici (box locale tecnico generatore ossigeno, silos e pozzi) che non risultano citati nelle autorizzazioni sopra elencate. Tuttavia rappresentano dispositivi atti a conseguire l'utilizzo del bene in conformità alle norme igienico-sanitarie, di sicurezza, ecc...

Per quanto sopra è stato necessario procedere all'aggiornamento della mappa catastale (al fine di riportare correttamente la posizione e le dimensioni esatte dei manufatti e degli

accessori) ed il corretto aggiornamento delle planimetrie catastali urbane in quanto quelle precedentemente depositate risultavano incomplete e non perfettamente conformi.

Ciò ha dato luogo alla costituzione del sub 3 (D/10) in soppressione del sub 1, mentre il sub 2 (A/3) è stato solo variato mantenendo la numerazione.

(Allegato 4) titoli abilitativi, cert. idoneità statica (documenti urbanistici reperiti in Comune)

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

Trattandosi di stabilimento agricolo censito al catasto Urbano, si è ritenuto non necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica. Tuttavia la p.lla 331 avendo un'estensione di Ha 1.92.10 viene individuata, dal vigente come segue e pertanto ritiene auspicabile, prima della vendita, richiederne il rilascio da parte del Comune.



P.R.G., come segue:

Zonizzazione

TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.) 

Corsi d'acqua

Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 48 N.d.A.) 

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

Gli immobili al momento del pignoramento, trascritto in data 26.11.2012, venivano identificati al N.C.E.U. con un'unica unità immobiliare omnicomprensiva di tutti gli edifici presenti descritta al fg. 63 p.lla 331 (senza subalterno) Cat. D/7; successivamente, in data 28.12.2012, veniva depositato aggiornamento catastale per ristrutturazione che ha dato luogo al cambio di categoria passando a D/10; ulteriore variazione per divisione, in data 23.03.2015, ha dato luogo alla soppressione dell'unità originaria ed alla creazione dei sub 1 (D/10) e sub 2 (A/3). Infine, in data 15.06.2021, a cura del sottoscritto CTU, il sub 2 (A/3) ha subito l'aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni, mentre il sub 1 (D/10) è stato soppresso e ricostituito, per ampliamento, con il nuovo "sub 3".

(Allegato 3) documentazione catastale aggiornata

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.

Ad oggi la ditta intestataria è, per l'intero compendio immobiliare:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] proprietà per ½;
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
proprietà per ½.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi per la quota di ½ in comunione dei beni in forza di Atto Notarile Dr. Adriano Iacopini rep. 34976, racc. 6657 , registrato a Fermo Rg 1077 RP 864 in data 25/02/1980.

Il sottoscritto CTU, in relazione alla quota in titolarità dell'esecutato, ritiene inattuabile la sua separazione in natura ovvero in porzioni.

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.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta provenire all'esecutato (unitamente al coniuge [redacted] in forza di Atto Notarile Dr. Adriano Iacopini rep. 34976, racc. 6657 , registrato a Fermo Rg 1077 RP 864 in data 25/02/1980 per acquisto dai Sig.ri Cerretani Ennio e Mordenti Teresa, del fondo rustico (NCT Fg. 63 Sant'Elpidio a Mare, partt. 85-133-171 (ex 87/b)-170 (ex 86/b) della sup. di ha. 1.92.10) sul quale è successivamente stato realizzato nel 1980 il complesso aziendale. Le originarie particelle sopra riportate, a seguito di Mod- 26 n. 79/89 e tipo mappale del 28/09/2006 pratica AP0122003 sono state fuse assumendo la nuova numerazione " part. 331" della sup. di ha 1.92.10.

Le trascrizioni e le iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento sono quelle riportate nella certificato notarile sostitutivo depositato a cura del Dott. Notaio

[redacted]
[redacted]

Nazzareno Cappelli in data 22.01.2013 e successivo aggiornamento/verifica del 11.01.2022.

In particolare si evidenzia la presenza di numerose formalità che tuttavia risultano non opponibili all'acquirente.

Nello specifico, le formalità pregiudizievoli presenti, in capo a [REDACTED] propr. Per ½ in comunione legale, sull'immobile oggetto di esecuzione, sono:

1) ipoteca giudiziale iscritta in data 18 maggio 2009 al n. 898 del R.P. e al n. 4147 del R.G. a favore di MANGIMI VALMORI SRL con sede a Predappio domiciliata presso l'Avv. Maddalena Aldegheri, contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà per l'importo di euro 700.000 (settecentomila) a garanzia della somma di euro 493.280,27 (quattrocentonovantatremiladuecentootanta e ventisette centesimi), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data 23 aprile 2009, rep. 187;

si precisa che detta ipoteca grava anche su altri immobili di proprietà altri soggetti;

2) ipoteca giudiziale iscritta in data 9 giugno 2009 al n. 4895 del R.P. e al n. 1076 del R.G. a favore di EUROAGRICOLA S.S. con sede a Longiano domiciliata presso l'Avv. Minnucci, via Bellesi - Fermo, contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà per l'importo di euro 350.000 (trecentocinquantamila) a garanzia della somma di euro 254.923,51 (duecentocinquantaquattromilanovecentoventitre e cinquantuno centesimi), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Forlì - Sezione Distaccata di Cesena in data 24 marzo 2009, rep. 624/2009;

si precisa che detta ipoteca grava anche su altri immobili di proprietà altri soggetti;

3) ipoteca giudiziale iscritta in data 1 ° luglio 2009 al n. 1211 del R.P. e al n. 5533 del R.G. a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA SOC. COOP. con sede a Castignano contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà per l'importo di euro 424.000 (quattrocentoventiquattromila) a garanzia della somma di euro 212.364,55 (duecentododicimilatrecentosessantaquattro e cinquanta-cinque centesimi), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo - Sezione Distaccata di Sant'Elpidio a Mare in data 26 giugno 2009, rep. 271/2009;

si precisa che detta ipoteca grava anche su altri immobili di proprietà altri soggetti;

4) verbale di pignoramento immobili trascritto il 26 novembre 2012 al n. 6068 del R.P. e al n. 9053 del R.G. a favore di MANGIMI VALMORI SRL con sede a Predappio

[REDACTED]

contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà.

Inoltre , in capo a [REDACTED] comproprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni sull'immobile oggetto di esecuzione risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili trascritto il 16 marzo 2012 al n. 1331 del R.P. e al n. 1974 del R.G. a favore di ML LORENZIN S.R.L. con sede a Galliera Veneta contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà;

- verbale di pignoramento immobili trascritto in data 11 maggio 2012 al n. 2306 del R.P. e al n. 3382 del R.G. a favore di MANGIMI GUGUEI JV II S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede a Negarine contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà;

- ipoteca giudiziale iscritta in data 14 maggio 2012 al n. 526 del R.P. e al n. 3422 del R.G. a favore di ML LORENZIN S.R.L con sede a Galliera Veneta contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà per l'importo di euro 65.598,16 (sessantacinquemilacinque-centonovantotto e sedici centesimi) a garanzia della somma di euro 43. 732,11 (quarantatremilasettecentotrentadue e undici centesimi), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova Sezione Staccata di Cittadella in data 1 ° marzo 2011, rep. 513.

(fino alla data del 23 gennaio 2013)

Ed infine in aggiornamento , sempre a carico di Levantesi Graziano + altri soggetti, la presente formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/2018 - Registro Particolare 90 Registro Generale 692

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1057 /818 del 30/01/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Immobili siti in FERMO(AP), SANTELPIDIO A MARE(AP)

SOGGETTO DEBITORE

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 718 del 02/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

(si precisa che l'annotazione Non è inerente l'immobile oggetto di esecuzione)

(Allegato 2) In rif.al Certificato Notarile prodotto:

Integrazione visura ipotecaria; Estratto Matrimonio; Certificato cumulativo nascita/residenza; Copia Atto acquisto di provenienza;

9) 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.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova inserito il complesso aziendale agricolo, la sua tipologia con le caratteristiche costruttive di rifinitura ed il taglio degli ambienti, la sua ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e di manutenzione riscontrato al momento del sopralluogo,

si è proceduto ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda, utilizzando elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti trattazioni e sulla base delle esperienze personali maturate, si ritiene di poter attribuire i seguenti valori unitari opportunamente scaturiti applicando i coefficienti correttivi del caso:

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI						
manufatto	valore di mercato €/mq	coeff. di tipologia	coeff. di ubicazione	coeff. vetustà e manutenzione	coeff. di ragguaglio	valore ricercato €/mq

capannone	200,00	0,800	0,850	0,700	0,476	95,20
tettoia	100,00	0,500	0,850	0,700	0,298	29,80
uffici e servizi	1.000,00	0,900	0,850	0,700	0,536	536,00
garage e loc. tecnici	500,00	0,900	0,850	0,700	0,536	268,00
abitazione	1.200,00	0,500	0,850	0,700	0,298	357,60
pesa	8.000,00	0,900	0,850	0,700	0,536	4.288,00
silos	1.500,00	0,900	0,850	0,700	0,536	804,00
area libera	5,00	0,750	0,850	1,00	0,638	3,19

TABELLA VALORI

Ambiente	Superficie	Valore
Capannoni avicoli (n.4)	4.299 mq	€ 409.264,80
Tettoia/fienile	48 mq	€ 1.430,40
Ufficio	27 mq	€ 14.472,00
Garage/deposito officina	49 mq	€ 13.132,00
Locale Tecnico generat.	11 mq	€ 2.948,00
Abitazione	86,56 mq	€ 30.953,86
Pesa	n. 1	€ 4.288,00
Silos	n. 8	€ 6.432,00
Area libera e di servizio	14.707 mq	€ 46.915,33

TOTALE VALORE STIMATO € 529.836,39

arrotondato a € 530.000,00

Il sottoscritto C.T.U. [REDACTED] è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che:

[REDACTED]

VALORE del LOTTO “UNICO” € 530.000,00 (cinquecentotrentamila/00)

Il C.T.U. in questa valutazione, non tiene conto delle attrezzature e dei macchinari presenti all'interno dell'azienda utilizzati nei processi produttivi.

10) 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 ritiene non opportuno predisporre la vendita in lotti, in quanto tecnicamente improbabile vista la tipologia dell'azienda, per cui propone la vendita in unico lotto dell'intero compendio.

11) 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.....

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate e come dalla stessa attestato non sussistono contratti di locazione recenti ed in corso, l'immobile risulta nella disponibilità dall'esecutato ovvero della ditta individuale “Azienda Agricola [REDACTED]” P.Iva [REDACTED] C.F. [REDACTED] corrente in Via Strada San Pietro scn, 63811 Sant'Elpidio a Mare (FM).

La stessa Azienda Agricola [REDACTED] dispone, per la gestione degli stabilimenti,

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 217/2012**

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo (convocazione e verbale);
2. In rif.al Certificato Notarile prodotto:
Integrazione visura ipotecaria; Estratto Matrimonio; Certificato cumulativo
nascita/residenza; Copia Atto acquisto di provenienza;
3. Certificati Catastali Attuali e Storici, Planimetrie Catastali, Estratto di Mappa e indagini
per Partita Catastale;
4. Pratiche Edilizie rinvenute dagli archivi Comunali e Attestazione Comune di Sant'Elpidio
a Mare;
5. DDPF Autorizzazione Integr. Ambientale n. 5/2017 - Attestazione Agenzia delle Entrate
(insussistenza contratto affitto);
6. Documentazione fotografica;
7. Giuramento, proroghe;
8. Parcella e nota spese;
9. Breve Riepilogo Lotti;
10. Privacy della Relazione CTU;
11. CHECK List (custode);
12. Foglio Riassuntivo Beni Periziati.

Fermo, li 20/07/2022

il C.T.U. :

[Redacted signature]

[Redacted signature]