



**GEOMETRA AURELIO CERASA**



CERASAAURELIO@LIBERO.IT  
C.F.: CRSRLA6DP10G005R  
P.I.: 01130480443

• VIA SALARIA, 113 - 63078 - PAGLIARE DEL TR. (AP)  
336.204053  
• VIA CARNIA, 65 - 63074 - SAN BENEDETTO DEL TR. (AP)  
0735.430698

## **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Ufficio del Giudice Unico

### **Esecuzione Immobiliare n° 63/2022**

**Creditore procedent** [REDACTED]

**Convenuti:** [REDACTED]

Giuramento del CTU in data 29 maggio 2023



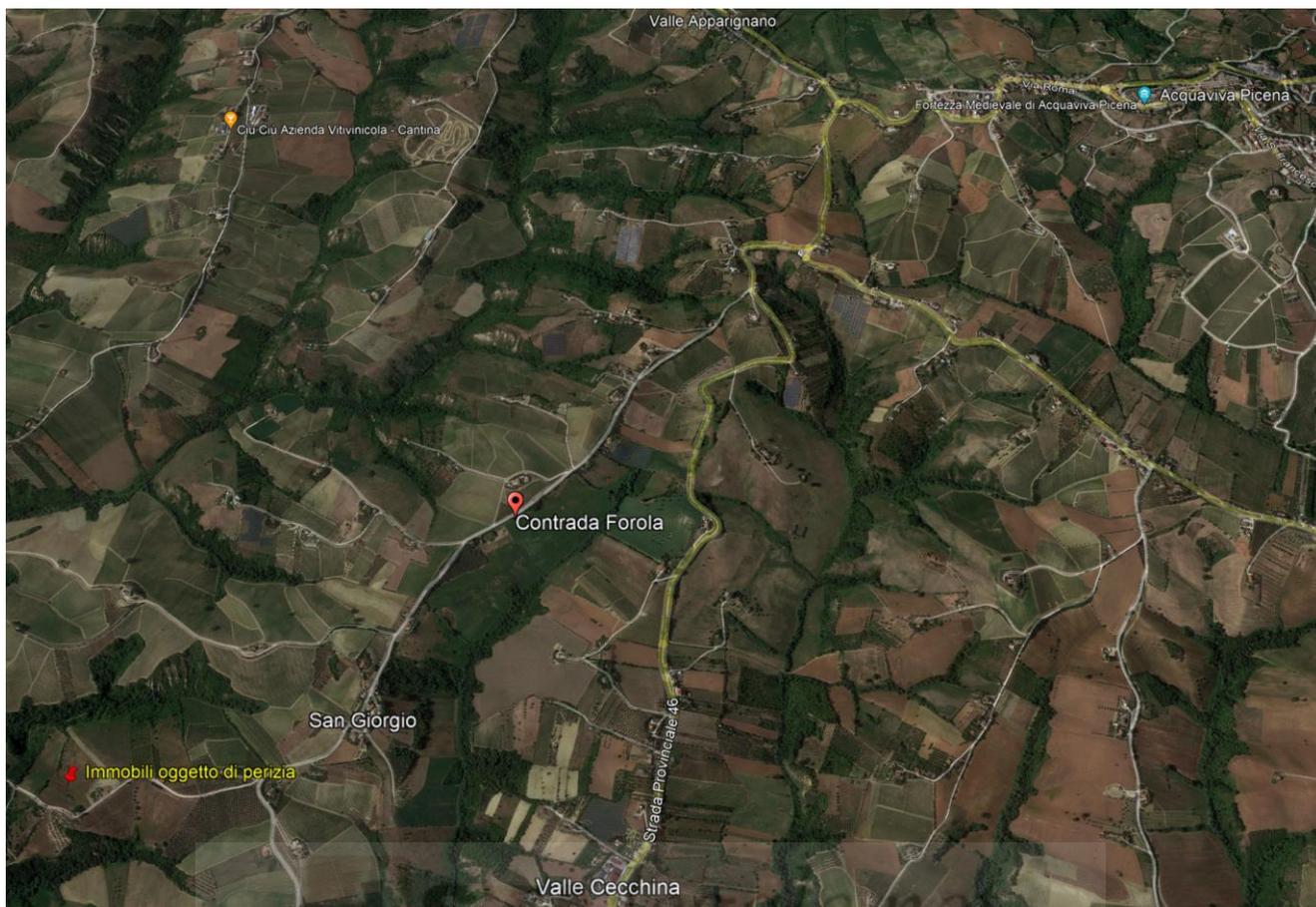
Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SSA SIMONA D'OTTAVI

**Udienza del 6.10.2023**

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

San Benedetto del Tronto (AP), li 06 settembre 2023

Il CTU  
Geom. AURELIO CERASA



## INDICE

1. <b><u>INCARICO-PREMESSA E QUESITI FORMULATI</u></b> .....	3
2. <b><u>OPERAZIONI PERITALI</u></b> .....	5
3. <b><u>RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI (in riferimento al cap. 1)</u></b> .....	5
➤ <b><u>Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.</u></b>	5
<u>Proprietà, ubicazione e caratteristiche della zona e del bene</u> .....	5
a) Confini, dati metrici e catastali.....	7
b) Accessi.....	7
c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.....	7
d) Oneri condominiali .....	7
e) Strumento urbanistico vigente.....	7
f) Regime patrimoniale.....	8
➤ <b><u>Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile</u></b> .....	8
• <u>Titoli abilitativi</u> .....	8
• <u>Provvedimento di abitabilità</u> .....	8
• <u>Certificato di destinazione urbanistica</u> .....	8
➤ <b><u>Stato di Possesso</u></b> .....	8
➤ <b><u>Vincoli ed oneri giuridici</u></b> .....	8
• <u>Situazione ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili</u> .....	9

➤ <b>Stima dell'immobile</b> .....	10
• <u>Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)</u> .....	11
• <u>Stima analitica per capitalizzazione dei redditi</u> .....	11
• <u>Valore di stima</u> .....	12
<b>4. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA</b> .....	13
<b>5. CONCLUSIONI</b> .....	13

## 1. INCARICO-PREMESSA E QUESITI FORMULATI

Ill.mo Dott. ssa Simona D'Ottavi Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare promosso da [REDACTED] nei confronti [REDACTED]

### Tribunale di Ascoli Piceno - Ufficio Esecuzioni

Il sottoscritto Geom. Aurelio Cerasa, iscritto all'albo dei geometri di Ascoli Piceno al n° 670 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, è stato nominato in data 22/05/2023 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento [REDACTED]

[REDACTED] si prega di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.mo Sig. G.E. per l'udienza prevista in data 06/10/2023.

Il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico prestando il giuramento nella formula di rito il 29/05/2023, ed ha esaminato attentamente il fascicolo degli atti giudiziari prodotti.

La S.V. Ill.ma incarica il sottoscritto di "rispondere" ai seguenti quesiti:

### ➤ **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni –, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:*

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimidue anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

### ➤ **SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

*Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiarati che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.*

### ➤ **STATO DI POSSESSO**

*Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, 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;

### ➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Difformità catastali (a spese della procedura);

### ➤ STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, **(a)** quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), **(b)** per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, **(c)** per lo stato di possesso (sopra sub 3), **(d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), **(e)** per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e **(f)** per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a)** prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b)** comunicarsi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c)** ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d)** ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.
- e)** se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f)** qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g)** acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h)** in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà ed alla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i)** eccettuati le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non

assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);

- j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: attonon codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU;
- k) almeno **trenta** giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;
- l) alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
- m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti degli identificativi personali e dati sensibili anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, le ricevute dell'inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salvo quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) **assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.**

**Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 4 disp. att.**

Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per Legge, fino a **trentagioni prima della suddetta udienza fissata per la vendita.**

L'esperto, letti attentamente i quesiti formulati dal Giudice nonché le ulteriori disposizioni ed avvertenze di cui sopra, dichiara di accettare l'incarico conferitogli.

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito, dopo un'attenta lettura degli atti e dopo le necessarie ricerche (Visure Catastali, Visure Ipotecarie, Atto di compravendita del fabbricato e del fondo agricolo con allegati Certificati di Destinazione Urbanistica) e verifiche svolte presso i competenti uffici per i rituali accertamenti precedenti l'esproprio per pignoramento degli immobili in questione, ossia per i diritti pari a 1/1 di proprietà della Sig.ra Brett Caroline Joy, nata a Ickenham (Regno Unito) di un fabbricato con annessa area di pertinenza e vari appezzamenti di terreno, il tutto situati in Contrada Forola, Forola IV, nel Comune di Acquaviva Picena (AP).

La documentazione consultata ha rilevato che la procedura è attiva per recuperare dei crediti vantati dalla [redacted] confronti [redacted]

In data 14 del mese di giugno alle ore 9.15 su convocazione del Dott. Davide Luzi, nominato custode giudiziario della procedura esecutiva n. 63/2022 R.G.E.I. del Tribunale di Ascoli Piceno è stato eseguito un primo sopralluogo nel compendio immobiliare pignorato e redatto il verbale delle operazioni peritali (**Allegato 1**). In occasione del sopralluogo si è effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi con misurazioni, riscontri e documentazione fotografica (**Allegato 2**). Non è stato possibile completare il sopralluogo a causa di evidenti pericolosità strutturali e della presenza di

vegetazione infestante che ha impedito l'accesso ai locali del piano terra.

Successivamente, il sottoscritto ha inviato un avviso scritto a mezzo pec al debitore esecutato, al Custode Giudiziario e alla parte procedente in cui fissava il proseguimento delle operazioni peritali il giorno 31 agosto 2023 alle ore 15.30 per procedere al sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento (**Allegato 3**). Il giorno fissato per il sopralluogo (*erano assenti il debitore e il custode giudiziario*), il sottoscritto, con la scorta della mappa catastale oltre ai documenti oggetto del compendio pignorato, si è recato sul posto per svolgere le operazioni peritali e per definire lo stato attuale dell'immobile. Anche in quest'occasione con la presenza dell'Ing. Emanuele Brandimarti si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi con verifiche, misurazioni e raccolta di immagini fotografiche. Per quanto è stato possibile accertare non sono emerse incongruenze e difformità con gli elaborati visionati.

### **3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI (riferimento al cap. 1)**

#### **➤ Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**

##### **Proprietà, ubicazione e caratteristiche della zona e del bene**

La procedura esecutiva colpisce la piena proprietà di un Fabbricato fatiscente ed inagibile destinato a servizio e pertinenza del fondo agricolo oggetto di procedura sito in Contrada Forola, Forola IV nel Comune di Acquaviva Picena (AP), intestati [REDACTED] proprietà per 1/1).

Gli immobili sono ubicati in zona tipicamente agricola, a circa 4 km del Comune di Acquaviva Picena, a 1 Km della strada Provinciale n. 143 e dalla Frazione San Giorgio.

La zona è prettamente agricola in una posizione aperta e con vista panoramica. Sulla stessa strada sono presenti pochi fabbricati che si dipartono lungo la strada vicinale. (**Allegato 2**).

In particolare, trattasi di un fabbricato di remota costruzione costituito dal corpo principale articolato su un piano terra che probabilmente ospitava stalle e cantine, una scala esterna pericolante di accesso ai locali abitativi al piano primo-sottotetto, un corpo di fabbrica adiacente al fabbricato principale posto a nord, destinato a rimessa – magazzino, con il solaio di piano copertura utilizzato a terrazzo.

L'intero fabbricato è in stato di abbandono con folta presenza di rovi e vegetazione spontanea che impedisce anche l'accesso a parte della proprietà.

Tutti i corpi sono in muratura portante di mattoni pieni, i solai sono costituiti da putrelle in ferro e tavole in laterizio, con presenza di porzioni di struttura crollate ed altre gravemente lesionate ben visibili anche dalla documentazione fotografica.

La copertura è del tipo a capanna con struttura portante in legno con pannelle e sovrastante manto di coppi.

L'intero fabbricato è privo di ogni impianto e in generale in pessimo stato dal punto di vista statico ed igienico-sanitario sicchè per renderli nuovamente utilizzabili si rende necessario un pesante intervento di ristrutturazione previa demolizione di estese porzioni pericolanti.

I tamponamenti in muratura di mattoni pieni a tre teste per il piano terra e a due teste per il piano primo sottotetto, per le pareti divisorie muratura di mattoni pieni ad una testa.

Il portone di accesso è in alluminio e vetro.

#### **Parti condominiali**

Fabbricato unifamiliare

- **Fabbricato Rurale**

L'immobile oggetto di perizia si sviluppa al piano terra e primo.

**Descrizione del Fabbricato**

Casolare Colonico tipico Marchigiano completamente da ristrutturare di forma regolare, a pianta rettangolare. Al piano terra, oltre ai locali non residenziali, troviamo all'ingresso un disimpegno che distribuisce la zona a cantine con una scala che si collega al piano primo costituito dalla zona notte, un ripostiglio, cucina e wc. Il terrazzo è posto a nord e la scala esterna disposta a sud.

Strutturalmente presenta murature a composizione mista in mattoni pieni con qualche rinforzo in blocchetti doppi uni 21 per i muri interni, con paramento esterno in parte intonacato e in parte a faccia vista in mattoni. Le aperture sono architravate in legno e tra i muri interni architravati in cemento. **(Allegato 2).**

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno.

Le finestre sono in legno con vetro singolo e scuretti in legno.

I pavimenti sono costituiti per una parte del piano primo da vecchie pianchette in cotto, mentre al piano terra nella zona di accesso e di collegamento al piano primo con lastre di pietra di travertino o marmo simile, Tutta la zona a magazzino e della cantina risulta essere a battuto di cemento completamente grezzo.

L'alloggio è sprovvisto dell'impianto idrico e sanitario, dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare è in pessimo stato.

La superficie, in parte misurata ed in parte stimata per le porzioni inaccessibili (sottoscala), è valutabile in circa 371,00 mq. così suddivisa:

- Superficie lorda Residenziale Piano Terra = 171,00 mq.
- Superficie lorda Residenziale Piano Primo = 123,00 mq.
- Terrazzo = 48,00 mq.
- Scala esterna lato sud = 20,00 mq.
- Accessori sotto scala = 10,00 mq.

- **a) Confini, dati metrici e catastali**

- **Confini unità immobiliari**

Confine a sud:

strada vicinale

Confine a Nord - est:

Stessa Proprietà;

Confine a ovest:

Proprietà Strada Vicinale;

- **Dati Catastali**

Le unità immobiliari della presente relazione sono descritte al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena (AP) e risultano intestate a **(Allegato 4):**

### Dati identificativi

Comune di **ACQUAVIVA PICENA (A047) (AP)**

Foglio 22 Particella 250

### Indirizzo

CONTRADA FOROLA n. 70 Piano T-1 COSTITUZIONE del 30/12/2010 Pratica n. AP0319043 in atti dal 30/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3337.1/2010)

### Dati di classamento

Categoria **F/2** COSTITUZIONE del 30/12/2010 Pratica n. AP0319043 in atti dal 30/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3337.1/2010)

### Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1) 1. Atto del 07/08/2014 Pubblico ufficiale GENTILE CATALDO Sede MARTINSICURO (TE) Repertorio n. 14464 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3994.1/2014 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 11/08/2014

- **b) Accessi**  
L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada vicinale;
- **c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**  
La pertinenza destinata a magazzino è posta al Piano terra e non risultano parti comuni.
- **d) Oneri condominiali**  
Non risulta costituito alcun condominio.
- **e) Strumento urbanistico vigente**  
Il fabbricato ricade in Zona Agricola art. 72 – 73 – 74 – 75 come da NTA PRG.
- **f) Regime patrimoniale**  
Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni e gli immobili in oggetto sono beni personali acquistati con atto di compravendita del Notaio Gentile Cataldo di Martinsicuro (TE).

### ➤ **Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile**

A seguito di accurate indagini svolte in loco, necessarie a definire l'immobile nella sua effettiva consistenza e nelle sue condizioni generali, con la scorta della mappa catastale e degli elaborati progettuali depositati allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Acquaviva Picena, risulta quanto segue:

- **Titoli abilitativi**  
Il Comune di Acquaviva Picena non ha rilasciato nessun titolo abilitativo:  
Risulta una DIA protocollata nell'anno 98 rimasta inevasa a seguito della mancata integrazione richiesta da parte del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Acquaviva Picena;

La Costruzione del Fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state eseguite modificazioni o variazioni suscettibili di licenza, concessione edilizia o permessi di costruire anche in sanatoria.

- **Provvedimento di abitabilità/agibilità**  
Agli atti del Comune non risulta rilasciato l'autorizzazione di abitabilità-agibilità o sanitaria.
- **Certificato di Destinazione Urbanistica**

L'immobile ricade secondo il Piano Regolatore Generale in Zona Agricola (prescrizioni art. 72,73,74,75 come da Norme tecniche di attuazione del PRG).

➤ **Stato di Possesso**

Alla data del sopralluogo, il fabbricato e il fondo agricolo risultano abbandonati.

➤ **Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti **non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**, in quanto:

- **Non risultano vincoli di tipo artistico, storico, di inalienabilità o indivisibilità**, l'edificio non è vincolato ai sensi delle L 1089/1939, L 1497/1939 L 431/1985; non è compreso in zona A (centro storico) non **è soggetto a discipline volte alla tutela territoriale di tipo paesaggistico**. **E' soggetto alle prescrizioni secondo l'art. 30 NTA del PPAR e precisamente zona di tutela integrale dei crinali**.
- **Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, nè atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubature**.
- **Situazione Ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili**

Tramite la piattaforma tecnologica dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno è stata svolta un'ispezione ipotecaria sul nominati [REDACTED] presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ascoli Piceno (**Allegato 4**), da cui attualmente risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni (gravanti sui beni descritti al cap. 2):

- **Ispezione Numero: T 235618 del: 12/09/2023 Note individuate: 4**
- **Annotamenti in calce individuati: 0**
- **Comune di:ACQUAVIVA PICENA(AP)**
- **Catasto:F Foglio: 22 Particella: 250**

TRASCRIZIONE del 11/08/2014 - Registro Particolare 3994 Registro Generale 5388  
Pubblico ufficiale GENTILE CATALDO Repertorio 14464/4195 del 07/08/2014  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ISCRIZIONE del 11/08/2014 - Registro Particolare 690 Registro Generale 5389  
Pubblico ufficiale GENTILE CATALDO Repertorio 14465/4196 del 07/08/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 01/07/2022 - Registro Particolare 4705 Registro Generale 6190  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE ASCOLI PICENO Repertorio 690 del 24/05/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - Registro Particolare 5037 Registro Generale 6676  
Pubblico ufficiale GENTILE CATALDO Repertorio 14464/4195 del 07/08/2014  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione Numero: T 239441 del: 12/09/2023**

**Note individuate: 5**

**Annotamenti in calce individuati: 0**

**Comune di: ACQUAVIVA PICENA (AP)**

**Catasto: T Foglio: 22 Particella 59 – 150 – 269 – 271**

TRASCRIZIONE del 05/12/2012 - Registro Particolare 6326 Registro Generale 8798  
Pubblico ufficiale GENTILE CATALDO Repertorio 13423/3723 del 26/11/2012  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 11/08/2014 - Registro Particolare 690 Registro Generale 5389  
Pubblico ufficiale GENTILE CATALDO Repertorio 14465/4196 del 07/08/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 01/07/2022 - Registro Particolare 4705 Registro Generale 6190  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE ASCOLI PICENO Repertorio 690 del 24/05/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - Registro Particolare 5035 Registro Generale 6674  
Pubblico ufficiale CASERTA PIETRO Repertorio 185254/15760 del 14/03/2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - Registro Particolare 5036 Registro Generale 6675  
Pubblico ufficiale GENTILE CATALDO Repertorio 13423/3723 del 26/11/2012  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico

• **Conformità catastali:** l'immobile è censito come unità collabente e pertanto non è prevista l'iscrizione al Catasto Fabbricati con relativa attribuzione di rendita, né sussiste l'obbligo di presentazione della planimetria.

• **Conformità edilizia:** Dai rilievi eseguiti sul posto, risulta che il fabbricato è rispondente alla cartografia e mappa.

**Terreni**

Fondo agricolo sito in Acquaviva Picena in Contrada Forola IV contiguo al fabbricato della superficie catastale di mq. 29.490 censito nel Catasto Terreni del Comune di Acquaviva Picena e precisamente:

**1) Dati identificativi**

Comune di **ACQUAVIVA PICENA (A047) (AP)**

• Foglio **22** Particella **59**

**Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 17,68** agrario **Euro 21,47**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **U** Superficie: **4.890 m<sup>2</sup>**

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. AP0295063 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.683.1/2010)

**Annotazioni:** VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010)

**2) Dati identificativi**

Comune di **ACQUAVIVA PICENA (A047) (AP)**

• Foglio **22** Particella **150**

**Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 12,27** agrario **Euro 18,41**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4** Superficie: **3.960 m<sup>2</sup>**

TABELLA DI VARIAZIONE del 21/03/2012 Pratica n. AP0046665 in atti dal 21/03/2012 (n. 885.1/2012)

**Annotazioni:** VARIAZIONE DI QUALITA` SU DICHIARAZIONE DI PARTE

### 3) Dati identificativi

Comune di **ACQUAVIVA PICENA (A047) (AP)**

• Foglio **22** Particella **269**

FRAZIONAMENTO del 10/10/2012 Pratica n. AP0164520 in atti dal 10/10/2012 presentato il 10/10/2012 (n. 164520.1/2012)

#### Dati di classamento

**Redditi:** dominicale **Euro 46,53** agrario **Euro 69,79**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4** Superficie: **15.015 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 10/10/2012 Pratica n. AP0164520 in atti dal 10/10/2012 presentato il 10/10/2012 (n. 164520.1/2012)

### 4) Dati identificativi

Comune di **ACQUAVIVA PICENA (A047) (AP)**

• Foglio **22** Particella **271**

FRAZIONAMENTO del 10/10/2012 Pratica n. AP0164520 in atti dal 10/10/2012 presentato il 10/10/2012 (n. 164520.1/2012)

#### Dati di classamento

**Redditi:** dominicale **Euro 17,43** agrario **Euro 26,15**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4** Superficie: **5.625 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 10/10/2012 Pratica n. AP0164520 in atti dal 10/10/2012 presentato il 10/10/2012 (n. 164520.1/2012)

1. Atto del 26/11/2012 Pubblico ufficiale GENTILE CATALDO Sede MARTINSICURO (TE) Repertorio n. 13423 - COMPRAVENDITA Nota presentata Diritto di: 'Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1) Modello Unico n. 6326.1/2012 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 05/12/2012

#### • Certificato di Destinazione Urbanistica

L'immobile ricade secondo il Piano Regolatore Generale in Zona Agricola (prescrizioni art. 72,73,74,75 come da Norme tecniche di attuazione del PRG).

#### ➤ Stima dell'immobile

##### • Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per comparazione diretta, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado.

Considerata l'ordinarietà dell'unità immobiliare in questione, una sua corretta valutazione può ottenersi esaminando la concreta situazione di mercato degli immobili situati nella stessa zona e località vicine per determinarne il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera compravendita.

Altri aspetti influenzano la domanda quali la congiuntura economica del momento, una maggiore attenzione alla bioarchitettura, all'ecologia e al risparmio energetico. Anche gli eventi sismici che hanno colpito di recente il Centro Italia stanno condizionando in maniera determinante l'andamento del mercato immobiliare.

Per applicare il metodo della comparazione di mercato si prendono come base di riferimento:

- il rapporto immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (dati OMI);
- alcuni esempi parzialmente comparabili di immobili collocati nella zona di Acquaviva Picena.

Da indagine effettuate risulta che ad Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.500 al metro quadro, con un aumento del 11,94% rispetto a Agosto 2022 (1.340 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Acquaviva Picena ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2023, con un valore di € 1.525 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.239 al metro quadro.

Nel determinare il prezzo di mercato incidono, oltre alla congiuntura economica anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari, precisamente:

- l'ubicazione del fabbricato;
- la forma (spazio interno ed esterno);
- le condizioni ambientali (orientamento, esposizione, rumorosità, illuminazione, ecc.);
- i caratteri distributivi dell'unità immobiliare;
- le strutture (portanti e non, se antisismiche);
- le rifiniture (proprie dell'unità immobiliare e condominiali) e loro condizione;
- gli impianti (propri dell'unità immobiliare) e loro condizione;
- la destinazione.
- le caratteristiche generali del quartiere (vicinanza a scuole, chiese, giardini pubblici, servizi, ecc. e distante dalle fonti di inquinamento).

Nella valutazione che segue, il termine di paragone sarà la **Superficie convenzionale o Superficie commerciale** calcolata attraverso dei coefficienti che riflettono la forma dell'immobile e le difficoltà oggettive, secondo le usanze del luogo e cioè: la superficie compresa l'area occupata dai muri d'ambito e la metà dell'area occupata dalle murature a confine con altre unità.

<b>Superficie convenzionale o superficie commerciale</b>			
Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie Comm.
Superficie Residenziale P.T. - P. 1° (171 + 123)	294,00	1,00	294,00
Terrazzo lato nord	48,00	0,50	24,00
Scala esterna e sottoscala lato sud (19 + 11)	30,00	0,50	15,00
<b>Totale</b>			<b>333,00 mq</b>

La superficie commerciale totale degli immobili oggetto di consulenza, come si evince dalla tabella è pari a **333,00 mq**.

Il **Valore di mercato V<sub>m</sub>** come da tabella di seguito riportata, è riferito a porzioni immobiliari nuove o completamente ristrutturate per zone simili:

<b>Analisi del mercato immobiliare della zona: fonti d'informazione</b>				
(Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Acquaviva Picena, Abitazioni civili a destinazione residenziale)				
Agenzia Entrate-OMI	Tipologia	Stato	Valore mercato (€/mq)	
(www.agenziaentrate.gov.it)		conservativo	Min	Max
Osservatorio dei Valori Immobiliari	Abitazioni civili	Ottimo	900,00	1.100,00
<b>Indagine personali - Agenzie Immobiliari</b>			1.239,00 €	
<b>Imprese di Costruzioni - Riviste del settore</b>			1.200,00 €	

Effettuando una media aritmetica dei valori comparati si ottiene la seguente valutazione:  
 $(900,00 + 1.100,00) / 2 + 1.239,00 + 1.200,00 / 3 = 1.146,33 \text{ €/mq}$ ;

Pertanto si ottiene come più probabile valore di mercato:

$$V_m = (\text{mq. } 333,00 \times 1.146,33) = 381.727,89 \text{ euro}$$

Tale valore va adeguato sulla base di una ponderazione delle caratteristiche tipologiche e funzionali, secondo la tabella seguente:

<b>Coefficienti per lo stato d'uso e manutenzione</b>	
d'esposizione (su strada vicinale, campagna)	0,95
coefficiente di piano (fabbricato senza ascensore)	0,98
di orientamento (sud - est - ovest - nord)	1,00
di vetustà (anno di costruzione prima del 1967) oltre i 50 anni	0,70
del rapporto superficie/servizi (immobile con un servizio, 294,00 mq)	0,90
di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari (pessimo)	0,80
del tipo di rifiniture (scadente)	0,85
di distribuzione interna (poco funzionale)	0,95
di estensione (fabbricato 294,00 mq)	0,91
di rischio sismico	0,94
di utilizzazione (fabbricato sito in zona agricola-periferica)	1,00
<b>Coefficiente totale</b>	<b>0,324</b>

Il Valore commerciale attuale dell'unità in oggetto è pari al 0.324% del suo Valore commerciale NUOVO:

$$V_{\text{comm}} = (381.727,89 \times 0,324) = \text{euro } 123.679,84$$

• **Stima analitica per capitalizzazione dei redditi**

La valutazione dell'immobile è formulata basandosi sulla redditività mensile (canoni di locazione) di beni analoghi a quello in oggetto, considerati ordinari, costanti, continuativi, ricavando il più probabile canone di locazione annuo, decurtato di tasse e costi di manutenzione ed applicando un opportuno saggio legato alle caratteristiche del bene e del sito su cui insiste.

<b>Analisi del mercato immobiliare della zona: fonti d'informazione</b>				
(Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Acquaviva Picena, località Forola, Abitazioni civili a destinazione residenziale)				
<b>Agenzia Entrate-OMI</b> (www.agenziaentrate.gov.it) Osservatorio dei Valori Immobiliari	Tipologia	Stato conserv.	Valore locazione (€/mq al mese)	Valore locazione (€ / mese)
	Abitazioni civili	Normale	Min= 1,60 Max= 2,30	(1,60+2,30) / 2= 1,95 €/mq; 1,95 x 294,00= € <b>573,30</b>
<b>Agenzie Immobiliari-Indagini personali-Imprese di costruzioni</b>				<b>450,00 €</b>

Effettuando una media aritmetica dei valori comparati si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = (573,30 + 450,00) / 2 = 511,65 \text{ € / mese} \times 12 = \text{6.139,80 euro}$$

A detrarre tasse e spese di manutenzione, pari al 30%:

$$6.139,80 \times 30\% = 1.841,94 \text{ euro}; \quad 6.139,80 - 1.841,94 = \text{4.297,86 euro}$$

Valutato un saggio di capitalizzazione (min. 3,60% - max. 3,49%) media del 3,55%, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

$$(4.297,86 \text{ €} / 3,55) \times 100 = \text{121.066,48 euro}$$

Riepilogando i due criteri estimativi adottati, ed eseguendo la media aritmetica dei valori, si ottiene:

$$V_{\text{comm}} = (123.679,84 + 121.066,48) / 2 = \text{122.373,16 euro}$$

• **Valore di stima dell'immobile**

Al valore commerciale di cui sopra vengono applicati le eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito riportato:

a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute	(122.373,16 x 10%) =	12.237,32 €
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	Tale adattamento è già incluso nelle considerazioni svolte per lo stato d'uso e manutenzione (tabella a pagina 11)	0
c) per lo stato di possesso:	L'unità immobiliare non è occupata	0
d) per i vincoli e gli oneri:		0
• non eliminabili dalla procedura		0
• che saranno eliminati al momento della vendita a cura della procedura ma a spese dell'acquirente	per le spese di cancellazione si considera una cifra pari allo 0,50% sul totale dell'iscrizione ipotecaria, (minimo € 129,00), oltre a € 59,00 per tassa di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria. A corpo	1.500,00 €
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi, e altri pesi	può escludersi la presenza di sostanze nocive o tossiche di tipo chimico, fibre di amianto o altre sostanze dannose, per cui non serve bonifica	0 €
f) per altri oneri e pesi (difformità urbanistica):		0 €

**Il Valore commerciale dell'immobile oggetto del pignoramento è il seguente:**

$V_{\text{comm}}: (122.373,16 - 12.237,32 - 1.500,00) = 108.635,84$  euro,

**arrotondato a 110.000,00 € (centodiecimila euro/00)**

**Valore di piena proprietà 110.000,00 € (centodiecimila euro/00).**

*Riguardo il regime fiscale della vendita, essendo i beni di proprietà di persona fisica, si ritiene di escludere l'assoggettabilità all'IVA.*

### Stima degli Appezzamenti di Terreno

#### • Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per comparazione diretta, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado).

Si tratta di un gruppetto di particelle, tutte di modeste dimensioni, contigue poste tutte in Comune di Acquaviva Picena, Contrada Forola, località Forola IV. Come si nota dalla fotografie riportate negli allegati, la località, a prima vista, è piacevole, con poche abitazioni, ricca di verde e gode di una vista panoramica verso la valle e ad ovest.

L'accesso al fondo avviene per mezzo della strada vicinale.

Il fondo non è gravato da alcun diritto reale a favore di terzi e si trova al margine del fabbricato oggetto di perizia ed è fiancheggiato dalla strada vicinale che lo collega alla strada provinciale n. 143 e alla frazione San Giorgio distante 1,5 km;

La superficie catastale complessiva dell'intera proprietà in esame ammonta a mq. 29.490 come risulta in tutti gli atti (Visura Catastale, Atto Notarile di compravendita e di Pignoramento) e presenta Reddito dominicale complessivo di euro 93,91 e Reddito agrario di euro 135,82. La

superficie coltivata è quasi tutta destinata a seminativo con una particella a uliveto; la qualità reale dei terreni corrisponde a quella indicata dai dati catastali anche se al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto impera l'incolto.

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati al punto dell'atto di pignoramento.

### Valore di stima degli Appezzamenti di Terreno

Nel comprensorio in cui si trova il fondo in oggetto, molti terreni sono stati trasformati e legati alla produzione di rinomati vini. A tale fine la scelta rappresenta ancora una discreta fonte di reddito e nell'intenzione dell'esecutato doveva essere il progetto iniziale unitamente alla ristrutturazione del fabbricato.

Sono noti i prezzi di mercato pagati in tempi recenti per diversi fondi del comprensorio, liberi da vincoli contrattuali e simili al fondo in oggetto: esistono pertanto i presupposti per operare una stima diretta a corpo con procedimento sintetico parametrico (**Allegato 4**). In considerazione della perfetta corrispondenza fra destinazione colturale reale dei terreni e qualifica catastale, si ritiene che la comparazione possa costituire un buon parametro di stima.

Immobili siti nel comune di ACQUAVIVA PICENA (A047)

Numero immobili: 4 Reddito dominicale: euro 93,91 Reddito agrario: euro 135,82

$V_{comm} = \text{Superficie: } 29,490 \text{ mq} \times \text{€/mq } 2,50 = 73,725 \text{ Euro}$

Al valore commerciale di cui sopra vengono applicati le eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito riportato:

b) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute	(73.725,00 x 10%) =	7.372,50 €
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	Tale adattamento è già incluso nelle considerazioni svolte per lo stato d'uso e manutenzione (tabella a pagina 11)	0
c) per lo stato di possesso:	L'unità immobiliare non è occupata	0
d) per i vincoli e gli oneri:		
• non eliminabili dalla procedura		0
• che saranno eliminati al momento della vendita a cura della procedura ma a spese dell'acquirente	per le spese di cancellazione si considera una cifra pari allo 0,50% sul totale dell'iscrizione ipotecaria, (minimo € 129,00), oltre a € 59,00 per tassa di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria. A corpo	1.500,00 €
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi, e altri pesi	può escludersi la presenza di sostanze nocive o tossiche di tipo chimico, fibre di amianto o altre sostanze dannose, per cui non serve bonifica	0 €
f) per altri oneri e pesi (difformità urbanistica):		0 €

Il Valore commerciale dell'immobile oggetto del pignoramento è il seguente:

$V_{comm}: (73.725,00 - 7.372,50 - 1.500,00) = 64.852,50 \text{ euro,}$

**arrotondato a 65.000,00 € (sessantacinquemilaeuro/00)**

**Valore di piena proprietà 65.000,00 € (sessantacinquemilaeuro/00).**

*Riguardo il regime fiscale della vendita, essendo i beni di proprietà di persona fisica, si ritiene di escludere l'assoggettabilità all'IVA.*

#### **PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI**

In considerazione del fatto che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà non c'è la necessità di effettuare divisioni per la formazione di un bene di valore corrispondente alla quota pignorata. Considerato che tale tipologia di bene (Fabbricato e fondo agricolo) può avere una affidabile appetibilità sul mercato per il fatto di essere isolato e contiguo, nonostante lo stato pessimo del fabbricato, ai fini della vendita si ritiene che una eventuale divisione finirebbe per rendere di fatto meno remunerativo tutto il compendio immobiliare e pertanto si consiglia la formazione di un unico lotto.

**Valore di piena proprietà Fabbricato 110.000,00**

**Valore di piena proprietà Fondo Agricolo 65.000,00**

**Valore TOTALE DI STIMA 175.000,00 EURO**

#### **4. DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà di un fabbricato fatiscente ed inagibile destinato a servizio e a pertinenza del fondo agricolo, censito in catasto urbano come unità collabente, sviluppantesi ai piani terra e primo, con annesso terreno agricolo della superficie catastale tra parte coperta e scoperta di mq.1430. L'immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al foglio 22, particella 250 senza rendita, contrada Forola n. 70 , Piano T – 1°;

Fondo Agricolo sito in Acquaviva Picena, contrada Forola IV della superficie catastale di mq. 29.490 cesito nel Catasto Terreni al foglio 22 particella 59, uliveto, classe U, area 48 e ca 90, R.D. Euro 17,68, R.A. Euro 21,47, al foglio 22 particella 150, seminativo, classe 4, are 39 e ca 60, R.D. Euro 12,27, R.A. 18,41, al foglio 2, particella 259, seminativo, classe 4, ha 1, are 50 e ca 15, R.D. Euro 46,53, R.A. Euro 69,79 e al foglio 22, particella 271, seminativo, classe 4, are 56 e 25, R.D. Euro 17,43, R.A. Euro 26,15.

- **Valore di stima da porre a base d'asta:**

**175.000,00 € (centosettantacinquemilaeuro/00)**

#### **5. CONCLUSIONI**

Il sottoscritto CTU ringrazia per la fiducia a lui accordata e rimane disponibile per qualsiasi chiarimento. Il presente elaborato peritale si compone di 16 pagine, viene depositato telematicamente, trasmesso al debitore e al creditore precedente.

Con osservanza.

San Benedetto del Tronto, li 6 settembre 2023

**IL CTU**

Geom. Aurelio Cerasa

**ALLEGATI:**

Allegato 1: Comunicazioni e varie;

Allegato 2: Documentazione fotografica;

Allegato 3: Atti Notarile con CDU;

Allegato 4: Ispezione Ipotecaria Visura e Mappa Catastale;

Allegato 5: Stralcio Catastale – Informazioni Varie;

CD contenente la relazione.

