

TRIBUNALE DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare
N° 65/2020 R.G.E.

Promossa da



Contro



TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°65/2020 promossa da

██

Contro

██

OGGETTO: Relazione tecnica del CTU

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi in data 29/11/2022 nomina Esperto nella presente stima immobiliare il sottoscritto Geom. Rutinelli Monica di Fermo che il 30/11/2022 accetta l'incarico di rispondere al quesito redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct:

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

1) in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE 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 registi 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 registi 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.

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.

2) 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).

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.

3) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente 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 procedente ed al G.E.

4) Compito questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- a) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

- c) *Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della 47/1985;*
- d) *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto "c", gli estremi della licenza o della 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. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifiche l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- e) *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- f) *Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di*

- difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- g) *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- h) *A verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovrà altresì indicare l’esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*
- i) *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 cp.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

- l) *A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;*
- m) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- n) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

- o) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idonealmente li raffiguri;*
- p) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- q) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- r) Ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT.*

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Il sottoscritto CTU, ha effettuato un primo controllo agli atti di causa e si comunica che il creditore procedente:

- 1)** Ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** la quale risale al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento nella quale sono indicati i dati catastali attuali;
- 2)** Ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale;
- 3)** Nella certificazione notarile non viene indicato lo stato civile dell'esecutato.

La sottoscritta ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Montegranaro il certificato di stato civile dell' esecutato (Allegato n. 1) dal quale risulta che:

[REDACTED]

[REDACTED] risulta di **coniugato** con la [REDACTED]
[REDACTED], e residente nel **Comune di Montegranaro in** [REDACTED]

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato n.2) risulta che [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e nell'annotazione a margine si precisa che gli sposi **in data 23/06/2017 con atto del notaio Alfonso Rossi hanno scelto il regime della separazione dei beni.**

Dopo aver effettuato sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'esecuzione nel Comune di Montegranaro in Via Elpidiense Sud n°180 e svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Montegranaro, l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Montegranaro e Montecosaro, la Conservatoria dei RR.II di Fermo, l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno ufficio distaccato di Fermo, allo scopo di reperire la documentazione e i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, si riportano le risultanze di seguito descritte.

QUESITO 4a

All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Data la consistenza e la conformazione degli immobili si ritiene opportuno, per una migliore appetibilità dello stesso, la creazione di tre lotti:

LOTTO 1:

- Negozio sito nel comune di Montegranaro (AP) in Via Elpidiense Sud n°180, piano T , contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 333, sub 17**, cat. C/1, classe 3, consistenza 6 mq, rendita € 102,26.

Il negozio confina a sud, est ed ovest con proprietà [REDACTED].

LOTTO 2:

- Appartamento sito nel comune di Montegranaro (AP) in Via Elpidiense Sud n°180, piano S1 , contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 333, sub 45**, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 169,91.

L'appartamento confina a est con proprietà [REDACTED], a sud e ovest con corte comune e a nord con strada provinciale Elpidiense Sud.

LOTTO 3:

- Appartamento sito nel comune di Montegranaro (AP) in Via Elpidiense Sud n°180, piano S2 e S3 , contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 333, sub 50 (ora sub 52)**, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 267,01

L'appartamento al piano S3 confina a est con proprietà [REDACTED], a sud e ovest con corte comune e a nord con strada provinciale Elpidiense Sud.

QUESITO 4b

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

Tutte le unità oggetto di esecuzione sono porzioni di un immobile realizzato nell'anno 1964 di 3 piani sotto strada e 5 piani fuori terra a destinazione mista.

LOTTO 1: Il lotto è composto da un piccolo locale destinato a negozio al piano terra dell'immobile sito a Montegranaro in Via Elpidiense Sud n°180 e distinto al

catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 particella 333 sub 17**. Il locale ha accesso indipendente dall'esterno, ha una superficie di mq. 5,20 ed un'altezza utile di m. 3,20. E' presente la pavimentazione, tinteggiatura alle pareti e l'impianto elettrico.

LOTTO 2: compone il lotto un appartamento sito al piano primo sottostrada dell'immobile sito a Montegranaro in Via Elpidiense Sud n°180 e distinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 particella 333 sub 45**. L'appartamento ha un accesso esterno al quale si accede tramite una scala esterna. E' composto da una cucina, un soggiorno, un bagno ed una camera da letto per un totale di mq. 55,00 ed un'altezza utile di m. 3,25. Nel lato sud è presente un balcone di mq. 5,50. Presenta una pavimentazione in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno e vetro singolo e quelli esterni in avvolgibili in plastica. Impianto termico autonomo con caldaia a gas metano situata all'interno dell'appartamento e terminali in radiatori in ghisa, impianto idrico ed elettrico funzionanti. Nel soggiorno è presente un condizionatore con pompa di calore esterna. L'appartamento si trova in buone condizioni.

LOTTO 3: Locale destinato ad appartamento sito al piano secondo sottostrada dell'immobile sito a Montegranaro in Via Elpidiense Sud n°180 e distinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 particella 333 sub 50 (ora sub 52)** comprensivo di un locale destinato a ripostiglio al piano terzo sottostrada.

In sede di sopralluogo il locale di circa mq. 90,00 destinato ad appartamento si presentava privo di qualsiasi tramezzatura interna, finitura interna ed impianti. Presente solamente l'impianto elettrico. Al locale si accede tramite una scala esterna posta nel lato sud. Fa parte dell'appartamento anche una terrazza, posta nel lato sud, di circa mq. 50,00.

Fanno parte del lotto anche due locali siti al piano terzo sottostrada. Uno di mq. 32,00 con ingresso dall'esterno, dalla corte comune dell'immobile. L'altro, di circa mq. 8,00 il quale ha l'accesso dall'interno del piano terzo sottostrada, di circa mq. 8,00, che attualmente viene utilizzato come sala macchine dell'ascensore condominiale.

La vendita non è soggetta ad Iva poiché chi vende è un soggetto privato e quindi non titolare di partita Iva.

QUESITO 4c

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

La costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione risale all'anno 1964 come da Concessioni elencate al punto "4d".

QUESITO 4d

Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza 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. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegranaro, risulta che, per l'immobile oggetto di esecuzione, sono state presentate (Allegato n°3):

✓ **Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 52 del 29/04/1964 rilasciato** dal Comune di Montegranaro *alla Sig.ra* [REDACTED], relativa ai lavori di costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio, autorimessa e abitazione;

■ **Autorizzazione di abitabilità n. 52/64 del 30/12/1967** rilasciata alla Sig.ra [REDACTED]

- ✓ **Licenza di costruzione n° 2/76 del 15/03/1976 rilasciato** dal Comune di Montegranaro ai [REDACTED], per la costruzione di un muro di sostegno e soletta cementizia;
- ✓ **Concessione Edilizia n° 150/96 del 13/09/1996 rilasciato** dal Comune di Montegranaro alla [REDACTED], relativa alla realizzazione di una scala esterna a servizio dell'edificio di civile abitazione;
- ✓ **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 38 del 29/10/1999 rilasciato** dal Comune di Montegranaro [REDACTED], relativa all'aumento di superficie al piano 3° sottostrada uso artigianale per realizzazione ufficio, bagno e ripostiglio;
- ✓ **DIA prot.n° 10917 del 23/06/1999 presentato al** Comune di Montegranaro dalla [REDACTED] per la realizzazione di un ascensore esterno;
- ✓ **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 969 del 29/10/1999 rilasciato** dal Comune di Montegranaro alla [REDACTED], per vari abusi.
- ✓ **Concessione Edilizia n° 46/2000 del 17/06/2000 rilasciato** dal Comune di Montegranaro alla [REDACTED], per i lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione con divisione interna al piano secondo sottostrada;
- ✓ **Domanda di Condono Edilizio n° 21357 del 10/12/2004 non ancora rilasciato** presentata dal [REDACTED], relativa a difformità estetica per modifica prospetti e realizzazione divisori interni al piano 3 sottostrada per il quale il proprietario ha già versato in data 10/12/2004 l'oblazione pari ad € 516,00 e l'oblazione versata al comune in data 10/12/2004 di € 51,60. Come da determinazione in via definitiva dell'importo dell'oblazione e degli oneri di Urbanizzazione Prot. 21357 Pratica n°62 del 10/12/2004, non sono dovute ulteriori somme per il rilascio della Concessione in Sanatoria.

LOTTO 1: conforme allo stato autorizzato.

LOTTO 2: conforme allo stato autorizzato.

LOTTO 3: conforme allo stato autorizzato.

QUESITO 4e

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

Non ci sono terreni tra i beni esegutati.

QUESITO 4f

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

In sede di sopralluogo è emerso che l'appartamento al piano S2 distinto al Foglio 16, particella 333 sub 50, in realtà è un locale privo di tramezzature interne, privo di impianti e qualsiasi finitura interna (come evidenziato al punto 4b). Pertanto la planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi e di conseguenza è **stata predisposta una variazione catastale (Allegato n°10) nella quale è stato soppresso il sub 50 ed è stato creato il sub 52 con categoria F3 (in corso di costruzione).**

Di conseguenza, ha seguito della variazione catastale effettuata gli immobili oggetto di pignoramento catastalmente risultano:

LOTTO 1:

- Negozio sito nel comune di Montegranaro (AP) in Via Elpidiense Sud n°180, piano T , contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 333, sub 17**, cat. C/1, classe 3, consistenza 6 mq, rendita € 102,26.

LOTTO 2:

- Appartamento sito nel comune di Montegranaro (AP) in Via Elpidiense Sud n°180, piano S1 , contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 333, sub 45**, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 169,91.

QUESITO 4h

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

Trascrizioni a favore (Allegato n°6):

- **Donazione accettata** a rogito del Notaio Rossi Alfonso in data 10/01/2000 rep. n. 128480/14111, trascritto a Fermo in data 07/02/2000 ai nn.581/916 con il quale la sig. Toscani Teresa nata a Sant'Elpidio a Mare il 03/08/1912 ha donato la quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione legale, dell'immobile sito nel **Comune di Montegranaro Foglio 16 Particella 333 sub 35 (ora sub 52).**

- **Successione** in morte del [REDACTED] con la quale i fratelli [REDACTED] [REDACTED] acquisiscono la proprietà di 1/3 ciascuno, avendo la madre rinunciato all'eredità con atto n. 1421 Reg.to il 12/09/2003, degli immobili siti nel **Comune di Montegranaro al Foglio 16, particella 333 sub 17, 29, 39, 45, 46 e 47.**

- **Cessione di diritti reali a titolo oneroso** a rogito del Notaio Rossi Alfonso rep. n.180834/21143 del 21/12/2003, trascritto a Fermo il 19/01/2004 ai nn.558/455, con il quale il [REDACTED] vendeva la quota di 1/6 ciascuno ai Sig.ri [REDACTED] degli immobili siti nel **Comune di Montegranaro al foglio 16 con le particelle 333 sub. 17, 29, 39, 45, 46 e 47.**

- **Atto di divisione** del Notaio Rossi Alfonso rep. n.181256/21228 del 07/01/2004, trascritto a Fermo il 27/01/2004 ai nn.586/770, con il quale i [REDACTED] [REDACTED] cessavano la comunione della proprietà ed il [REDACTED] [REDACTED] acquisiva la piena proprietà degli immobili siti nel **Comune di Montegranaro al foglio 16 con le particelle 333 sub. 17,39,45 e 47.**

Iscrizioni (Allegato n°6):

- **Ipoteca volontaria N. 580 R.P. del 11/03/2008**

a favore della Banca delle Marche Spa con sede in Ancona per € 264.000,00 di cui € 132.000,00 per capitale contro il [REDACTED], gravante sull'intera

proprietà delle unità immobiliari in Montegranaro, distinta al catasto Fabbricati al foglio 16, particella 333 sub 45, 50 (ora sub 52) e 17.

- Ipoteca volontaria N. 276 R.P. del 14/03/2017

a favore della Banca delle Marche Spa con sede in Ancona per € 60.000,00 di cui € 30.000,00 per capitale contro il [REDACTED] come terzo datore di ipoteca per l'unità negoziale n.1, sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Montegranaro, distinta al catasto Fabbricati al foglio 16, particella 333 sub 45, 50 (ora sub 52) e 17.

- Ipoteca volontaria N. 277 R.P. del 14/03/2017

a favore della Nuova Banca delle Marche Spa con sede a Roma per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale contro il [REDACTED] come terzo datore di ipoteca per l'unità negoziale n.1, sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Montegranaro, distinta al catasto Fabbricati al foglio 16, particella 333 sub 45, 50 (ora sub 52) e 17.

Trascrizioni contro (Allegato n°6):

- Verbale di pignoramento N. 3001 R.P. del 17/07/2020

a favore di Unione Di Banche Italiane Spa con sede a Bergamo, contro il sig. [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Fermo del 29/06/2020 repertorio n. 784 e gravante sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Montegranaro, distinta al catasto Fabbricati al foglio 16, particella 333 sub 45, 50 (ora sub 52) e 17.

Non esistono altri oneri o formalità anche di natura condominiale.

QUESITO 4i

A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 cp.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

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

La stima è stata eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico mediante raffronto con immobili simili o analoghi di cui è noto il recente prezzo di compravendita. Il parametro scelto per la comparazione è il metro quadro di superficie commerciale.

Il valore complessivo deriva dal prodotto tra il prezzo unitario ritenuto congruo e le superfici relative scaturite dalla moltiplicazione della superficie commerciale per un coefficiente moltiplicativo.

LOTTO N° 1						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€./mq.	Valore
Foglio 16 Part 333 sub 17	Negozi PT	5,20	1,00	5,20		
FABBRICATO TOTALE					Mq. 5,20 € 1.200,00	€ 6.240,00
					VALORE COMPLESSIVO	€ 6.240,00

LOTTO N° 2						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€./mq.	Valore
Foglio 16 Part 333 sub 45	abitazione PS1	55,00	1,00	55,00		
	balcone	5,50	0,25	1,38		
FABBRICATO TOTALE					Mq. 56,38 € 1.000,00	€ 56.375,00
					VALORE COMPLESSIVO	€ 56.375,00

LOTTO N° 3						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€ / mq.	Valore
Foglio 16 Part 333 sub 52	abitazione PS2	90,00	1,00	90,00		
	terrazzo	50,00	0,25	12,50		
	rip. PS3	40,00	0,50	20,00		
FABBRICATO	TOTALE		Mq.	122,50	€ 500,00	€ 61.250,00
VALORE COMPLESSIVO						€ 61.250,00

QUESITO 4I

A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento si ritiene opportuno creare un unico lotto:

LOTTO 1

diritti di piena proprietà su:

- Negozio sito nel comune di Montegranaro (AP) in Via Elpidiense Sud n°180, piano T , contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 333, sub 17**, cat. C/1, classe 3, consistenza 6 mq, rendita € 102,26.

Il negozio confina a sud, est ed ovest con proprietà XXXXXXXXXX

Per un valore complessivo della proprietà di € **6.240,00**
(seimiladuecentoquarantaeuro/00).

LOTTO 2:

diritti di piena proprietà su:

- Appartamento sito nel comune di Montegranaro (AP) in Via Elpidiense Sud n°180, piano S1 , contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 333, sub 45**, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 169,91.

L'appartamento confina a est con proprietà [REDACTED], a sud e ovest con corte comune e a nord con strada provinciale Elpidiense Sud.

Per un valore complessivo della proprietà di € **56.375,00**
(cinquantaseimilatrecentosettantacinqueeuro/00)

LOTTO 3:

diritti di piena proprietà su:

- Appartamento sito nel comune di Montegranaro (AP) in Via Elpidiense Sud n°180, piano S2 e S3 , contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 333, sub 52**, cat. F/3.

L'appartamento al piano S2 confina a est con proprietà [REDACTED], a sud e ovest con corte comune e a nord con strada provinciale Elpidiense Sud.

Per un valore complessivo della proprietà di € **61.250,00**
(sessantunomiladuecentocinquantaeuro/00).

QUESITO 4m

Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza

del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

LOTTO 1: Il negozio al PT descritto al **Foglio 16 Particella 333 Sub 17**, come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, è affittato alla [REDACTED] [REDACTED] dall'anno 2019, con contratto di affitto con scadenza ventennale.

Il CTU, in data 25/01/2023 prot. 2060, ha provveduto a richiedere copia del contratto di affitto, ma la stessa agenzia, in data 08/08/2023, ha comunicato che non rilascia alcuna certificazione in merito all'esistenza di contratti di locazione. A seguito di ulteriore insistenza da parte del CTU la stessa Agenzia delle Entrate ha comunicato che, ha nome dell'esecutato [REDACTED], **risulta essere stato registrato un contratto di locazione n°1531 – serie T – anno 2019, presso l'Ufficio Territoriale di San Benedetto del Tronto.** Si è provveduto alla richiesta di copia del contratto all'Ufficio di San Benedetto del Tronto, ma fino al termine di scadenza di presentazione della relazione da parte del CTU, l'Ufficio non ha inviato nessuna copia del contratto. (Allegato n°7).

LOTTO 2: L'appartamento al PS2 descritto al **Foglio 16 Particella 333 Sub 45** è occupato dall'esecutato [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 3: I locali che costituiscono il lotto n°3, descritte al **Foglio 16 Particella 333 Sub 52 (ex 50)** sono liberi e sono nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED]
[REDACTED]

Non c'è condominio.

QUESITO 4n

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dalle indagini effettuate i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 4o

Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idonealmente li raffiguri.

Si allega la planimetria catastale dell'immobile pignorato (Allegato n°8) e la documentazione fotografica (Allegato n°9).

QUESITO 4p

A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

Si allega il manifesto d'asta (Allegato n°11)

QUESITO 4q

Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

QUESITO "4r"

Ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo

