

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 42/2012 Reg. Es. promossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA (Mandataria di PURPLE SPV SRL)

contro

XXXXXXXX XXXXXXXX

OGGETTO : Relazione tecnica di stima dell'Esperto incaricato

Premessa

Il Giudice dell' Esecuzione dott.ssa Milena PALMISANO in data 10.02.2023, con le modalità telematiche, nomina Esperto Stimatore il sottoscritto Dott. Agr. Marco SCOTUCCI di Fermo che, entro il termine stabilito assume l'incarico, e **formula inoltre i seguenti quesiti** a cui l'Esperto dovrà rispondere, redigendo perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità PCT:

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

(A)

IN PRIMO LUOGO, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 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 precedente 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 ciascuna soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione sostitutiva notarile) l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa. L' Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

IN SECONDO LUOGO, l'Esperto deve precisare:

- se il Creditore 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, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/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.

Il controllo della documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo Stimatore e il Custode.

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, l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle dette 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.

(B)

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto (A), provveda l'Esperto:

1. *Alla 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;*
2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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*

3. *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985;*
4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, 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 DPR 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del costo in sanatoria.***
5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art 18 della legge 47/1985;*

6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU 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;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 divisionale;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive/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;

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

10. a determinare il valore degli immobili pignorati ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuale 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;

13. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
14. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
15. *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell' esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
16. *ad allegare una versione della perizia di stima 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:*
17. *ad allegare altresì la check list (in formato pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II 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'art. 567 II co.c.p.c in modalità telematica PCT.*

(C)

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai Creditori (procedente/i e intervento/i) e al Debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c per il giorno 27.06.2023 ore 9,00** a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, l'Esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tal fine la c.d “busta telematica” dovrà contenere, quale atto principale (in formato pdf) la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

Al fine di consentire lo svolgimento dell'incarico,

AUTORIZZA

l'Esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, della Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei RR. Il dell'ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n° 675 sulla

“Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”, nonché certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Premessa

Il sottoscritto CTU, assunto l'incarico ed eseguito il giuramento di rito ha provveduto:

- ad eseguire il controllo relativo alla documentazione agli atti, di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c, che risulta composta dai seguenti documenti;

a) **Atto di pignoramento** trascritto a Fermo il 03.06.2020 Reg. Part. n° 2.150 a favore di PURPLE SPV S.R.L corrente in Conegliano (TV);

b) **Certificazione notarile sostitutiva** della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 19.06.2020;

c) **Visure storiche catastali** dei due immobili oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto riferisce:

- il Creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione notarile sostitutiva (19.06.2020);
- la Certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni si estende per un periodo di oltre venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento del 03.06.2020;
- la Certificazione notarile sostitutiva risale fino ad un Atto di acquisto derivativo (Atto di compravendita Notaio V. Rossetti di

Porto San Giorgio del 22.12.1972) trascritto a Fermo al n° 713/661 nel 1973, quindi in data antecedente oltre venti anni la trascrizione del pignoramento;

- la Certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali (06.03.2020) e storici degli immobili pignorati;
- il Creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell' Esecutato;
- ha effettuato sopralluogo nei giorni 05.04.2023 e 03.05.2023 presso gli immobili in Porto Sant'Elpidio via Savona, per svolgere le operazioni peritali, in presenza dell'avv. Giovanni Lanese, quale nominato Custode Giudiziario dell' IVG;
- ha svolto indagini e richiesto la necessaria documentazione tecnica riguardante gli immobili pignorati, presso l' UTC di Porto Sant'Elpidio (ricevuta pagamento accesso agli atti del 28.03.2023 in allegato) ;
- ha fatto accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo, Servizi Catastali e di Pubblicità immobiliare e presso gli operatori del settore di compravendita immobiliare, allo scopo di reperire i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli;

pertanto è in grado di riferire di seguito le relative risultanze.

Si prende atto che:

gli immobili censiti al Catasto dei fabbricati di Porto Sant' Elpidio, descritti nel pignoramento (n° 2.150 Reg. Part. del 03.06.2020) costituiscono l'Unità negoziale n° 1 comprendente n° 2 unità immobiliari;

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

QUESITO n° 1

Alla 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;

UNITA' NEGOZIALE n° 1 - Immobile 1 e Immobile 2

Immobile 1 – Intestati e identificazione catastale

Diritti di 1/1 piena proprietà di xxxxxxxx xxxxxxxx n. xxxxxxxxxxxx xxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx

su:

“Appartamento al piano primo e ripostiglio al piano sesto (sottotetto) di fabbricato in Porto Sant'Elpidio, via Savona n° 16 ”

Identificazione catastale

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
26	434	8	A/2	4	7 vani	132	614,58

Immobile 2 - Intestati e identificazione catastale

Diritti di 1/1 piena proprietà di di xxxxxxxx xxxxxxxx n. xxxxxxxxxxxx xxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx

su:

“Autorimessa al piano terra del suddetto fabbricato in Porto Sant'Elpidio,
via Savona.

Identificazione catastale

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons. (mq)	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
26	434	23	C/6	5	23	26	104,53

**Esiste coincidenza dei dati catastali riscontrati con quelli riportati
nel pignoramento**

Confini della particella edilizia 434 : est via Savona, nord via Marzabotto,
sud Largo Nizza.

QUESITO n° 2

*ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le
caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR
633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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.*

Immobile 1 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 26 particella 434 sub 4)

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento in Porto
Sant'Elpidio, in via Savona n° 16 al primo piano e ripostiglio al piano

sesto-sottotetto di una palazzina ubicata in zona semiperiferica, munita di ascensore, elevata 5 piani fuori terra oltre il sottotetto. Il fabbricato è stato ultimato nel 1972, (concessione del 20 gennaio 1970), ha struttura portante in c.a e solai in latero cemento.

L'appartamento ha una superficie catastale totale di mq 132, scoperta di mq 124, ed è costituito:

- al piano primo da 5 locali (cucina e retro-cucina, soggiorno-studio, tre camere), oltre al bagno e al corridoio; sul lato est si sviluppa un terrazzo;
- al piano sottotetto (sesto piano), figura un piccolo locale, destinato a ripostiglio.

L'unità abitativa ha pavimenti in marmo e ceramica, infissi interni ed esterni in legno con tapparelle in pvc. Gli impianti (termico autonomo, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Discreto lo stato di conservazione e manutentivo.

Si precisa che al piano terra figura un locale condominiale, in planimetria catastale denominato lavanderia, ove figurano l'autoclave e una vasca di uso comune.

Immobilie 2 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 26 particella 434 sub 23)

Trattasi di un' autorimessa al piano terra nella medesima palazzina, in via Savona di Porto Sant'Elpidio, con serranda metallica. Ha una superficie catastale totale di mq 26. L'attuale uso è deposito di materiali diversi per pittori edili. Discreto lo stato di conservazione e manutentivo.

Si precisa che sono trascorsi ben oltre cinque anni dall'ultimazione del fabbricato.

QUESITO n° 3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 22 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 legge 47/1985;

Le due unità immobiliari sono state costruite posteriormente al 22.09.1967.

QUESITO n° 4

*ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, 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 DPR 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n°***

47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del costo in sanatoria.

La documentazione urbanistica reperita presso l'UTC di Porto Sant'Elpidio, relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, viene di seguito descritta:

- LICENZA DI COSTRUZIONE N° 2262 del 21.01.1970 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio a xxxxxxxxxxxx xxxxx per la costruzione di una palazzina in via Savona;
- LICENZA DI COSTRUZIONE N° 2701 del 13.03.1971;
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' ai soli fini igienico-sanitari del 21.12.1972.
- DIA del 26.05.2009 per interventi di restauro e risanamento conservativo del fabbricato denominato Condominio Savona sito in via Savona n° 16 (DPR 380/2001) presentata dall'Amministratore xxxxxxxxxxxx xxxxxx di Fermo;
- COMUNICAZIONE del 02.02.2013 di Attività Edilizia libera per manutenzione straordinaria

Presso l'UTC non esistono domande di sanatoria per abusi edilizi riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione.

In sede di sopralluogo si riscontrano le seguenti difformità catastali:

unità abitativa: nella realtà non esiste il divisorio tra cucina e retro-cucina;

unità autorimessa : è presente un piccolissimo WC non rappresentato in planimetria.

Dette difformità catastali non producono abuso (incremento di volume ecc) e possono aggiornarsi con la presentazione di una nuova planimetria catastale da parte di un tecnico incaricato con la spesa di circa € 800.

Riscontrata la conformità urbanistica delle due unità immobiliari.

QUESITO n° 5

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

Trattasi di immobili urbani.

QUESITO n° 6

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU 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;

Dati catastali

Catasto dei Fabbricati di Porto Sant'Elpidio

Diritti di 1000/1000 piena proprietà di xxxxxxxx xxxxxxxx x.

xxxxxxxxxxa xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx

su:

Immobile 1 - in via Savona n° 16 - Porto Sant'Elpidio

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
26	434	4	A/2	4	7,0 vani	132	614,58

Immobile 2 - in via Savona – Porto Sant'Elpidio

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
26	434	23	C/6	5	23	26	104,53

I dati catastali dei due immobili coincidono con quelli del pignoramento.

QUESITO n° 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell' eseguitato 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 divisionale;

Alla data della notifica del pignoramento trascritto a Fermo in data 03.06.2020 al n° 3060 Reg. Gen. En° 2150 Reg. Part. parte eseguita era intestataria degli immobili oggetto di esecuzione; si riportano di seguito i riferimenti agli atti di provenienza degli immobili nel ventennio precedente il pignoramento.

All'esecutato xxxxxxxx xxxxxxxx, gli immobili sono pervenuti in proprietà da :

Decreto di trasferimento immobili emesso il 09.10.2000 dal Tribunale di Fermo rep. N° 127/2000, trascritto a Fermo in data 25.0.2000 ai N° 7095/4629 in danno di xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx il 19.12.1931: **diritti ½ di proprietà;**

Atto di compravendita del 03.04.2003 di xxxxxxxx xxx xxxxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxx rep. N° 105 trascritto il 17.04.2003 ai N° 3450/2203 da potere di xxxxxxxx xxxxxx xxxxxx con sede in xxxx: **diritti ½ di proprietà;**

A xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx erano pervenuti in proprietà per:

Atto di compravendita del 22.12.1972 a rogito Notaio Vittorio Rossetti di Porto San Giorgio, trascritto nel 1973 ai N° 713/661, da xxxxxxxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx x xxxx il xx.xx.xxxx.

QUESITO n° 8

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

PROVENIENZA IMMOBILI

Vale quanto riportato in precedenza nella risposta al quesito n° 7.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1) Vincoli ed Oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non risultano

- Atti di asservimento urbanistico

Non risultano

- Altre limitazioni d'uso

Non risultano

2) Vincoli ed Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca delle Marche Spa, iscritta il 27.05.2005 al n° **6.806/1.629** per l'importo di € 300.000 (trecentomila), contro xxxxxxxx xxxxxxx, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca delle Marche Spa, iscritta il 03.08.2012 al n° **6.022/927** per l'importo di € 34.000 (trentaquattromila) contro xxxxxxxx xxxxxxx, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace a favore di Condominio Savona con sede a Porto Sant'Elpidio, iscritta il 16.03.2016 ai n° **1.514/285** per l'importo di € 7.000 (settemila) contro xxxxxxxx xxxxxxx, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

- **Pignoramenti**

ATTO di PIGNORAMENTO trascritto in data 03.06.2020 al n° **3.060/2150** a favore di PURPLE SPV S.R.L con sede in Conegliano, contro xxxxxxxx xxxxxxx, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

QUESITO n° 9

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

Non risultano trascritte domande giudiziali.

QUESITO n° 10

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

STIMA

Criterio e procedimento estimativo

La stima viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato, con procedimento sintetico, mediante il raffronto con immobili simili o analoghi a prezzo noto.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli Standard internazionali di valutazione (IVS) e europei per cui il “*valore di mercato rappresenta l'ammontare stimato al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere compravenduto tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*”.

Il procedimento sintetico adottato tiene conto delle caratteristiche degli immobili, intrinseche ed estrinseche e del loro contributo nella formazione del valore.

Per le unità immobiliari in questione si è operato pertanto attraverso le seguenti fasi:

- calcolo della superficie commerciale (parametro di confronto mq di superficie lorda esterna);
- attribuzione all'immobile oggetto di stima del prezzo unitario in relazione alle caratteristiche descritte, tenendo conto del mercato immobiliare di immobili simili

Il valore di mercato degli immobili risulta pari al prezzo unitario (€/mq) riferito alla superficie commerciale espressa in mq.

Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio (Servizio di pubblicità Immobiliare);
- Agenzie Immobiliari ed operatori del mercato immobiliare;
- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

STIMA IMMOBILE 1 (fg 26 part. 434 sub 4)

Appartamento in Porto Sant'Elpidio, via Savona n°16

La superficie commerciale comprende la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile (terrazzo, ripostiglio); si calcola sommando alla prima le seconde in base ai loro rapporti di mercato. La superficie commerciale si basa sulla superficie reale, non misurata direttamente, dedotta dalle planimetrie catastali. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano localmente da segmento a segmento di mercato in base alle contingenze del medesimo. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Coefficiente mercantile	Sup. parametrata (mq)
Appartamento al Primo Piano	Esterna lorda (*)	117	1	117,0
Terrazzo	“	31	0,4	12,4
Locale sottotetto (ripostiglio) sesto piano	“	11,0	0,2	2,20
Totale superficie commerciale (mq)			<i>arrotondata</i>	132,0

(*) per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitata da elementi verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Linee guida ABI)

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'appartamento, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 1.400/mq** Si calcola quindi:

Valore Immobile 1 = mq 132,0 x 1.400 €/mq = € 184.800

STIMA IMMOBILE 2 (fg. 26 particella 434 sub 23)

Autorimessa in Porto Sant'Elpidio, via Savona

Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Coefficiente mercantile	Sup. parametrata (mq)
Autorimessa al piano terra	Esterna lorda (*)	26	0,60	15,6
Totale superficie commerciale (mq)				15,6

Si calcola quindi:

Valore Immobile 2 = mq 15,6 x 1.400 €/mq = € 21.840

DETRAZIONI AL VALORE

1. L' Esecutato riferisce che per l'amministrazione del condominio Savona, che comprende le unità oggetto di esecuzione, risulta incaricata l'Agenzia denominata Monopolis in Fermo via Donizetti n° 20 e che l'Amministratore condominiale è il sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxx al quale è stato chiesto di riferire lo stato debitorio dell'Esecutato nei confronti del xxxxxxxxxxxx xxxxxx. Dagli estratti conto acquisiti si evince che la somma di cui risulta debitore il sig. Calafati Antonio ammonta a **€ 7.108,64**.

2. Per la presentazione di una nuove planimetrie catastali (unità e autorimessa) aggiornate da parte di un tecnico incaricato, la spesa è di circa € 800.

VALORE DI MERCATO CORRETTO (Vm)

$$Vm = (184.800 + 21.840) - (7.108,64 + 800)$$

$$Vm = 206.640 - 7,908,64 = 198.731,36 \text{ arrotondato } \underline{\underline{\text{€ 199.000}}}$$

QUESITO n° 11

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

Ai fini della vendita si individua un **Lotto unico** :

LOTTO UNICO (diritti di 1/1) di PIENA PROPRIETA' su:

- **Appartamento in Porto Sant'Elpidio** costituente porzione di fabbricato munito di ascensore in via Savona n° 16, al piano primo e ripostiglio al piano sesto-sottotetto (Immobile **1** nella presente perizia) della superficie catastale totale di mq 132 (cons. 7,0 vani), descritto al fg 26 particella 434 sub 4 del catasto dei fabbricati;
- **Autorimessa in Porto Sant'Elpidio**, via Savona al piano terra (Immobile **2** nella presente perizia) della superficie catastale di mq 26, descritta fg 26 particella 434 sub 23 del catasto dei fabbricati ;

VALORE LOTTO UNICO : € 199.000

QUESITO n° 12

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato,

con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuale 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;

Stato di possesso degli immobili

Entrambe le unità immobiliari (appartamento e autorimessa) sono occupate e possedute dal sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, (Esecutato), che

dichiara di essere non coniugato e di risiedere nell'appartamento in via Savona n° 16.

QUESITO n° 13

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

Stante la dichiarazione dell'Esecutato, i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO n° 14

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

Si riportano in allegato la documentazione fotografica e le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

QUESITO n° 15

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

VENDITA IMMOBILIARE (Manifesto d'asta)

LOTTO UNICO

DIRITTI DI 1/1 di PIENA PROPRIETA' su appartamento e autorimessa in Porto Sant'Elpidio (FM)

1. appartamento in Porto Sant'Elpidio, via Savona n° 16 al piano primo e ripostiglio al piano sesto (sottotetto) di una palazzina munita di ascensore ed elevata 5 piani, oltre al sottotetto. Il fabbricato è stato edificato circa 50 anni fa (autorizzazione di abitabilità del 1972), ha struttura portante in c.a, solai in latero cemento.

L'appartamento ha una superficie catastale totale di mq 132 ed è costituito dai locali : cucina con retrocucina, soggiorno-studio, tre camere oltre al bagno, ampio terrazzo sul lato est, e da un altro locale (ripostiglio) del piano sesto-sottotetto. Pavimenti in marmo e ceramica, infissi interni ed esterni in legno con tapparelle in pvc. Gli impianti (termico autonomo, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Discreto lo stato manutentivo generale.

2. autorimessa al piano terra nella medesima palazzina in via Savona di Porto Sant'Elpidio. L'uso attuale è deposito di materiali di pittura edile. Ha una superficie catastale totale di mq 26. Discreto lo stato di conservazione.

Gli immobili risultano descritti al Catasto dei fabbricati come di seguito:

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
26	434	4	A/2	4	7,0 vani	132	614,58
26	434	23	C/6	5	23 mq	26	104,53

Attualmente i due immobili risultano occupati e posseduti dall'Esecutato xxxxxxxx xxxxxxxx che vi risiede.

Valore di mercato del **LOTTO UNICO pari a € 215.000**

QUESITO n° 16

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

Si riporta in allegato una versione della perizia di stima per la protezione dei dati personali, senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale di soggetti terzi.

QUESITO n° 17

ad allegare altresì la check list (in formato pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II 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'art. 567 II co.c.p.c in modalità telematica PCT.

Il sottoscritto nominato Esperto stimatore, ha svolto le operazioni di verifica e controllo della completezza documentale del fascicolo dell'esecuzione di cui all'art 567 comma 2 c.p.c.

Allega alla presente Relazione il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico assunto.

Fermo li 24.05.2023

L'Esperto Estimatore

Dott. Agr. Marco Scotucci

ALLEGATI

1. Documentazione catastale (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie)
2. Documentazione urbanistica (Licenze/Concessioni edilizie, Autorizzazione di Abitabilità)
3. Foto
4. Foglio riassuntivo degli identificativi catastali periziati
5. Relazione in versione protezione dati personali