

STUDIO TECNICO MANCINI

di MANCINI Geom. MARCO

Via San Tommaso n° 14 63900 FERMO (FM)

Tel. 0734/224651 Fax 0734/277396 E-mail: geom.mancini.marco@virgilio.it

E-mail certificata: marco.mancini5@geopec.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 203/2016 tra ----- contro -----

-----.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa -----.

OGGETTO: Stima di un appartamento e di un garage al piano terra

siti in Porto Sant'Elpidio, Via Elpidiense n° 14.

***** ***** *****

In riferimento all'esecuzione immobiliare in oggetto in data --.--.-- la Dott.ssa ----- poneva al sottoscritto Geom. ----- i seguenti quesiti:

“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'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 procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno

venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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, 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.

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, 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. Compiuto 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 L. 47/1985;

d) 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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;

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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale;

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

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;

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 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 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 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 idoneamente 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 format 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 di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in format .pdf) di cui all'articolo 567, II 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.

PRELIMINARMENTE

Esaminati gli atti della procedura, il sottoscritto, per l'espletamento dell'incarico si è recato:

- in Cancelleria per controllare la completezza della documentazione consegnata dai Creditori;
- all'Agenzia delle Entrate di Fermo per reperire tutta la documentazione ipocatastale;
- all'Ufficio Tecnico del Comune di ----- per reperire copie di tutte le pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di esecuzione;
- all'Ufficio Anagrafe del Comune di ----- e ----- per reperire i certificati riferiti all'esecutato.

Inoltre ha provveduto ad effettuare un primo sopralluogo alla presenza dell'esecutata per prendere misure e scattare fotografie alle unità immobiliari.

RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Il sottoscritto accedendo alla documentazione agli atti ha verificato la completezza della documentazione consegnata: il Creditore precedente previo titolo esecutivo (Contratto di mutuo fondiario) ha effettuato l'atto di precetto e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il verbale di pignoramento immobili in data ---.---.----.

Successivamente, in data ---.---.---- l'Avv. -----, per conto di ----- (mandataria -----), ha depositato presso la cancelleria del Tribunale di Fermo la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e ipotecarie (ex art. 567 cpc 2° comma cpc) del Notaio Dott. ----- con l'allegazione dell'estratto di mappa.

La certificazione ipo-catastale del Notaio Dott. ----- ricostruisce la storia ventennale dell'immobile di seguito elencata:

- 1) Con atto di compravendita trascritto il ---.---.---- la sig.ra ----- (già proprietaria di ½ di nuda proprietà) acquista dalla sig.ra ----- l'intero usufrutto e dalla sig.ra ----- ½ di nuda proprietà diventando così piena proprietaria della part. --- del foglio -- sita in Comune di -----, Via ----- n° --;
- 2) Con atto di compravendita trascritto il ---.---.---- la società ----- -- acquista la piena proprietà dalla sig.ra ----- della particella suddetta;
- 3) Con atto di compravendita trascritto il ---.---.---- la sig.ra ----- acquista dalla società ----- la piena proprietà dalla part. --- sub. ----- sita a -----, Via -----.

Il ventennio ricoperto dal Notaio (dal ---.---.---- al ---.---.----) presenta i seguenti gravami:

1) Iscrizione del ---.--.---- reg. part. ----: Concessione a garanzia di mutuo di ---
.000,00 € a favore della ----- contro ----- e -----
----- (debitore non datore di ipoteca) sugli immobili part. 503 sub. 28-29;

2) Trascrizione del --.--.---- reg. part. ----: Pignoramento a favore della -----
----- contro la sig.ra ----- sugli immobili part. 503 sub. 28-29;

La certificazione notarile risale fino all'atto di acquisto derivativo, trascritto il -
--.--.---- ed antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento del --.--
.----. Nella certificazione notarile sono stati adeguatamente specificati i dati
catastali degli immobili pignorati.

Il Creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e il
certificato di matrimonio dell'esecutata che il sottoscritto ha provveduto a
richiedere al Comune di ----- e -----.

1° QUESITO

*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;*

INDIVIDUAZIONE DEL BENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di esecuzione fa riferimento al seguente pignoramento:

1) Verbale di pignoramento d'immobili, trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Fermo il --.--.---- al n° ----- Registro Particolare a
favore della -----, contro ----- sulla part. 503 sub. 28-29.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Elpidiense n° 14, distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al foglio di mappa n° 15, particella 503, sub. 28-29.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
15	503	28	A/2	2	3 vani	185,92 €
15	503	29	C/6	3	21 mq	69,41 €

Intestato da visura catastale a :

- ----- nata in ----- (--) il --/--/---- (cod. fisc.: -----
-----) proprietaria per 1/1;

La sig.ra ----- è proprietaria esclusiva dei sub. 28-29.

UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI CATASTALI

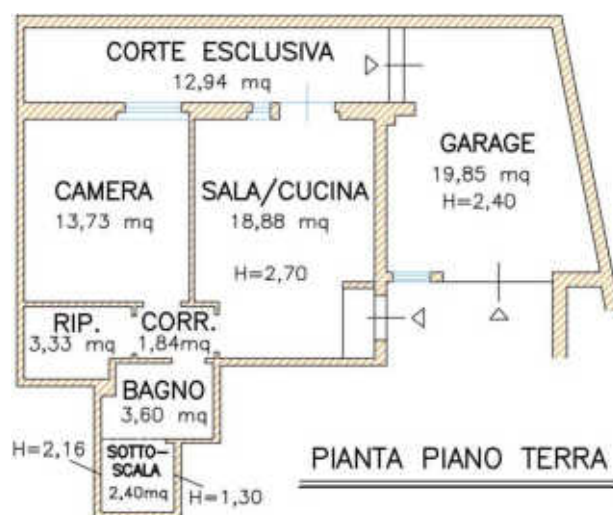
L'immobile condominiale (part. 503) si compone da 4 piani fuori terra, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio, confinante a nord con la part. 502 (fabbricato condominiale), a sud con part. 504-1194 (proprietà Comune di -----), ad ovest con la part. 531 (fabbricato condominiale) ad est con Via Elpidiense.

2° QUESITO

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;

1) APPARTAMENTO E GARAGE AL PIANO TERRA

(Part. 503 Sub. 28-29)



L'immobile, che risulta in aderenza su tutti i lati tranne quello sud, è rifinito esternamente con intonaco civile di colore bianco, struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento; vi si accede dal lato ovest attraverso una corte esterna condominiale che conduce al portone d'ingresso dell'appartamento posto al piano terra.

Le unità immobiliari (sub. 28-29) sono così composte:

SUBALTERNO 28

- Appartamento al piano terra composto da una sala con angolo cottura, una camera, un bagno, un ripostiglio e un corridoio per una superficie di circa 48 mq commerciali, più una corte esclusiva di 12,94 mq; l'altezza di piano è di 2,70 mt;

SUBALTERNO 29

- Garage al piano terra: unico locale per una superficie di circa 24 mq commerciali; l'altezza di piano 2,40 mt;

Nell'ultimo progetto approvato (Permesso di Costruire n° --- del ---.---.----)
reperito presso il Comune di Porto Sant'Elpidio e lo stato attuale si rileva:

- Appartamento (sub. 28): presenza di una piccola porzione di tramezzo nei pressi della cucina e di una piccola finestra nel locale sala, di un piccolo vano sottoscala nel locale bagno;

- Garage (sub. 29): presenza di un nuovo accesso con porta nei pressi della corte pavimentata sul lato sud, di una nuova finestra, rimossi due tramezzi e aggiunta una piccola porzione di tramezzo.

Le planimetrie catastali del sub. 28-29, relative all'anno ----, non risultano aggiornate rispetto allo stato attuale ma conformi all'ultimo progetto approvato.

Le finiture interne dell'appartamento (sub. 28) sono le seguenti: pavimenti in ceramica, pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiatura di colore bianco, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con doppio vetro, avvolgibili in pvc. La corte esclusiva ha pavimentazione in ceramica.

Gli impianti tecnologici sono quelli tradizionali idrico, elettrico e termico; quest'ultimo è con termosifoni in alluminio e caldaia a metano. E' presente anche l'impianto citofonico.

Le finiture interne del garage (sub. 29) sono le seguenti: pavimento in ceramica, pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiatura di colore bianco e giallo ocra; accesso tramite serranda metallica sul lato nord e porta in pvc e vetro sul lato sud, finestra doppio vetro in pvc con inferriata; gli impianti tecnologici sono quelli tradizionali idrico, elettrico e termico; quest'ultimo è con termosifoni in alluminio.

Entrambi i subalterni si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto i beni oggetto del pignoramento provengono dalla sfera privata dell'esecutata - persona fisica e

pertanto soggetta ad imposta di registro. Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

3° QUESITO

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 L. 47/1985;

Non si tratta di un immobile ante '67; la realizzazione delle unità immobiliari sono state effettuate con l'iniziale Concessione Edilizia n° ---- del ---.--.---- e successive pratiche di modifiche fino al rilascio dell'attestazione di abitabilità ed agibilità protocollo n° ----- del ---.--.----.

4° QUESITO

d) 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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;

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n° ----- del --.--.---- per la costruzione di un edificio per appartamenti e negozi;
- 2) Concessione Edilizia in sanatoria n° ---- del --.--.---- per lavori di ampliamento piano sottotetto ad uso soffitta, ampliamento piano terra ad uso negozio, realizzazione terrazzi piano sottotetto, ampliamento balconi ai piani primo e secondo e modifiche interne ed ai prospetti;
- 3) Concessione Edilizia n° -- del --.--.---- per completamento e modifiche al fabbricato;
- 4) Concessione Edilizia n° --- del --.--.---- per sistemare la corte esterna e realizzazione di una autorimessa interrata, modifiche interne, realizzazione balcone al piano sottotetto;
- 5) Permesso di Costruire n° --- del --.--.---- per eseguire modifiche interne al piano primo, formazione di n° 2 unità immobiliari al piano sottotetto con previsione di n° 4 abbaini;
- 6) Permesso di Costruire n° --- del --.--.---- per mutamento della destinazione d'uso del piano terra da negozio in - unità immobiliari residenziali; modifiche esterne e copertura;
- 7) Permesso di Costruire n° --- del --.--.---- per eseguire modifiche dell'autorimessa e delle finestre al prospetto sud;
- 8) Attestazione di abitabilità ed agibilità protocollo n° ----- del --.--.----.

Come scritto al quesito n° 2 nell'ultimo progetto approvato (Permesso di Costruire n° --- del --.--.----) reperito presso il Comune di Porto Sant'Elpidio e lo stato attuale si rileva:

- Appartamento (sub. 28): presenza di una piccola porzione di tramezzo nei pressi della cucina e di una piccola finestra nel locale sala, di un piccolo vano sottoscala creato nel locale bagno; si precisa che il suddetto vano non può essere sanato perché ricade sotto le scale condominiali, quindi da intendersi come porzione condominiale e non di proprietà esclusiva; nell'ultima pratica edilizia approvata sul lato nord del locale bagno è presente una muro tramezzo che non permette l'accesso alla porzione d'area sotto le scale, quindi il suddetto tramezzo dovrà essere ripristinato in loco.

- Garage (sub. 29): presenza di un nuovo accesso con porta nei pressi della corte pavimentata sul lato sud, di una nuova finestra, rimossi due tramezzi e aggiunta una piccola porzione di tramezzo.

Le planimetrie catastali del sub. 28-29, relative all'anno ----, non risultano aggiornate rispetto allo stato attuale ma conforme all'ultimo progetto approvato.

Da consulto con il tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio le difformità possono essere sanate con SCIA in sanatoria il cui costo tra sanzioni (516,00 € per modifiche prospettiche, 1.000,00 € per modifiche interne e chiusura del vano sottoscala), pratica edilizia, pratica catastale e bolli per l'aggiornamento ammonta a circa 4.000 €.

5° QUESITO

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

Trattandosi di due unità immobiliari composte da un appartamento e da un garage al piano terra non è necessario il certificato di destinazione urbanistica.

6° QUESITO

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;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Elpidiense n° 14, distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al foglio di mappa n° 15, particella 503, sub. 28-29.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
15	503	28	A/2	2	3 vani	185,92 €
15	503	29	C/6	3	21 mq	69,41 €

Intestato da visura catastale a :

- ----- nata in ----- (--) il --/--/---- (cod. fisc.: -----)
proprietaria per 1/1;

C'è rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

7° QUESITO

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli

eventuali comproprietari indivisi. 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;

Al momento della notifica del pignoramento la sig.ra ----- era proprietaria esclusiva dei due subalterni regolarmente trascritti; gli immobili non necessitano di divisioni in porzioni di valore.

8° QUESITO

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;

DATI E STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Con atto n° ---- del --.--.---- la sig.ra ----- acquisisce la piena proprietà della part. 503 sub. 28-29.

ELENCO ANALITICO DELLE TRASCRIZIONI

1) Trascrizione a favore n° ---- del --.--.----

Atto di acquisto

Favore: ----- proprietà per 1/1;

Contro: ----- proprietà per 1/1.

Immobili: Porto Sant'Elpidio, foglio 15, part. 503 sub. 28-29.

La società ----- vende alla sig.ra ----- la piena proprietà della part. 503 sub. 28-29.

2) Iscrizione contro n° ---- del --.---.----

Ipoteca volontaria

Favore: -----;

Contro: -----.

----- (debitore non datore di ipoteca);

Immobili: Porto Sant'Elpidio, foglio 15, part. 503 sub. 28-29.

La -----, con atto del Notaio Dott. -----, iscrive ipoteca volontaria di ---.---,-- € derivante dalla concessione di un mutuo a favore della sig.ra -----.

3) Trascrizione contro n° ----- del --.---.----

Verbale di pignoramento immobili

Favore: -----;

Contro: ----- proprietà per 1/1.

Immobili: Porto Sant'Elpidio, foglio 15, part. 503 sub. 28-29.

La -----, tramite l'Avv. -----, effettua pignoramento immobiliare contro la sig.ra ----- per la piena proprietà dei subalterni suddetti.

9° QUESITO

i) 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;

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri ed indagini, effettuati con riferimento a compravendite di fabbricati simili a quello in oggetto ed interpellando agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona, si è potuto risalire al loro valore. Si è, altresì, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono positivamente e negativamente nella valutazione economica come:

POSITIVI

- Immobile realizzato anni 2000;
- Immobile sito al piano terra;
- Immobile sito nel centro urbano del Comune di Porto Sant'Elpidio;
- Buono stato di conservazione delle due unità immobiliari;
- Vicinanza al casello autostradale;

NEGATIVI

- Crisi economica attuale che diminuisce la richiesta sul mercato di beni immobili.

Tenuto conto di quanto sopra detto, il sottoscritto ha dedotto i seguenti valori:
Appartamento 1.600,00 €/mq, garage 900,00 €/mq, corte pavimentata 450,00 €/mq; è da precisare che le superfici dei beni sono calcolate per intero ed al lordo dei muri interni ed esterni.

1) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (Sub. 28)

Moltiplicando la superficie dell'appartamento al piano terra (48 mq) per il valore venale (1.600,00 €/mq), la superficie della corte pavimentata (12,94 mq) per il valore venale (450,00 €/mq), si ottiene un valore complessivo di **82.623,00 € (ottantaduemilaseicentoventitre/00).**

2) GARAGE AL PIANO TERRA (Sub. 29)

Moltiplicando la superficie del garage al piano terra (24 mq) per il valore venale (900,00 €/mq), si ottiene un valore complessivo di **21.600,00 €** (ventunomilaseicento/00).

Totale: 82.623,00 € + 21.600,00 € = 104.223,00 €

Totale valore delle 2 unità immobiliari: 104.223,00 € - 4.000,00 € costi di sanatoria - 3.000,00 € spese condominiali insolute = **97.223,00 €** (novantasettemiladuecentoventitre/00).

10° QUESITO

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;

Trattandosi di un abitazione e un garage al piano terra si ritiene la formazione di un unico lotto.

BANDO D'ASTA

LOTTO N° 1

L'immobile oggetto di esecuzione risulta sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Elpidiense n° 14, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al **foglio di mappa n° 15, particella 503 sub. 28-29** così descritto:

APPARTAMENTO E GARAGE AL PIANO TERRA

L'immobile è così disposto:

- Appartamento al piano terra (Sub. 28) composto da una sala con angolo cottura, una camera, un bagno, un ripostiglio e un corridoio per una superficie di circa 48 mq commerciali, più una corte esclusiva di 12,94 mq; l'altezza di piano 2,70 mt;

- Garage al piano terra (Sub. 29): unico locale per una superficie di circa 24 mq commerciali; l'altezza di piano 2,40 mt;

Prezzo a base d'asta per la piena proprietà dei beni sopra descritti è di 97.223,00 € (novantasettemiladuecentoventitre/00).

11° QUESITO

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 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 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;

L'appartamento e il garage risultano in uso alla proprietaria; non si riscontrano formalità, vincoli di natura condominiale, vincoli di carattere storico-artistico; gli immobili non sono gravati da censi, livello o usi civici; non sussistono vincoli artistici, storici o alberghieri, archeologici o etnografici, d'inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, né esistono diritti demaniali.

Risultano pendenti 3.000 € di spese nei confronti del Condominio.

12° QUESITO

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

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

Restando a disposizione per ogni eventuale delucidazione, si ringrazia per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione.

Fermo li, 04.01.2024

Il C.T.U.

Geom. Mancini Marco

ALLEGATI:

- 1) Elaborato grafico;
- 2) Planimetrie;
- 3) Visure catastali storiche;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 6) Attestazione ispezione ordinaria Conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- 7) Documentazione del Comune di Porto Sant'Elpidio;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Certificato stato civile ed estratto di matrimonio;
- 10) Smart checklist esecuzioni immobiliari.