

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 82/2019

Procedura promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano



RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 82/2019

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED]

Il sottoscritto **Arch. Fernando De Santis**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 84/A e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 13/01/2023, e conseguente giuramento di rito in data 25/02/2023.

SVOLGIMENTO INCARICO

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile

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 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 infravventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultravventennale 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

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



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'art. 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 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.

Nell'Esecuzione Immobiliare n. 82/2019, il creditore procedente [REDACTED] ha optato per il deposito della Certificazione Notarile. Tale certificazione risale per tutti gli immobili esegutati sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento cioè:

Quadro sinottico della provenienza nel ventennio "Estratto dalla relazione notarile dott. [REDACTED]":

al ventennio gli immobili erano di:	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
con riunione dell'usufrutto in morte di [REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] passò a:	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
con atto di compravendita notaio [REDACTED]	[REDACTED]
trascritto a [REDACTED] passò	[REDACTED]
a:	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
attuali proprietari.	[REDACTED]
Civitanova Marche 11 5 agosto 2019	[REDACTED]
 [REDACTED]	[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



I dati catastali attuali e storici sono correttamente riportati nel Certificato Notarile.

Risulta depositato il “Certificato di matrimonio” (che si allega) [REDACTED]
presso il comune di Torre San patrizio (FM).

QUESITO 1

“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;”

1) Quota di 1/2 di Appartamento di Civile Abitazione – [REDACTED]

- Ubicazione e confini

L’immobile si trova in zona B2 - Tessuto prevalentemente residenziale di completamento (art. 54 delle NTA del PRG) del Comune di Torre San Patrizio, accessibile da Via Colle da Sole; l’immobile oggetto di perizia è costituito da un’abitazione posta al piano terra di una palazzina plurifamiliare con cantina al piano seminterrato della superficie lorda complessiva di mq 165,42 e ripostiglio esterno della superficie lorda complessiva di mq 11,00;

confina con: Su tre lati con corte comune e sul prospetto Sud con vano scala condominiale.

- Dati catastali

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Torre San Patrizio - foglio n. 9 con la particella n. 153 sub 7 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	153	7	A/2	2	6 vani	142 m ² escluse aree scoperte 142 m ²	€ 210,71

- Descrizione

L’unità immobiliare fa parte di una piccola palazzina plurifamiliare ed è posta al piano terra e seminterrato della stessa.

L’ingresso all’abitazione, posta sul lato ovest, avviene attraverso la via principale (via Colle da Sole).

Al piano terra l’immobile pignorato si compone di: un ingresso con disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un locale soggiorno ed una cucina. Da una scala interna posta in cucina, si accede al piano seminterrato adibito a cantina, con la possibilità di uscire sulla corte esterna dove è presente un ripostiglio in lamiera.

Le finiture interne dell’appartamento al piano terra sono di buona qualità, con porte in legno tamburato e vetro, infissi esterni in legno e persiane in alluminio; i pavimenti sono in graniglia di marmo in quasi tutti gli ambienti tranne in una camera da letto dove è presente il parquet ed in bagno in gres porcellanato o similari.

Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 82/2016

La cantina al piano seminterrato presenta porte interne in legno tamburato, due modeste finestre in alluminio, un portoncino d'ingresso in legno ed un ampio portone a due ante in alluminio e vetro sul lato est.

L'immobile è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di manutenzione.

2) Quota di 1/2 di Appartamento di Civile Abitazione – [REDACTED]

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona B2 - Tessuto prevalentemente residenziale di completamento (art. 54 delle NTA del PRG) del Comune di Torre San Patrizio, accessibile da scala esterna posizionata sul lato Sud a sua volta raggiungibile da Via Colle da Sole; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano primo di una palazzina plurifamiliare della superficie lorda complessiva di mq 113,28 e mq 8,41 di balconi;

confina con: Libero su tre lati e confinante con vano scala condominiale sul prospetto Sud.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Torre San Patrizio - foglio n. 9 con la particella n. 153 sub 8 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	153	8	A/2	2	6 vani	113 m ² escluse aree scoperte 111 m ²	€ 210,71

- Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di una piccola palazzina plurifamiliare ed è posta al piano primo della stessa.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso la scala condominiale situata sul lato Sud.

L'immobile pignorato si compone di: un ingresso/soggiorno con accesso ad un balcone, una cucina anch'essa con accesso ad un balcone, due camere da letto, un ripostiglio, un bagno, un W.C. ed un disimpegno nella zona notte.

Le finiture interne dell'appartamento sono di buona qualità, con portoncino blindato d'ingresso, porte interne in legno, infissi esterni in legno e persiane in alluminio; i pavimenti sono in parquet in ogni ambiente dell'abitazione tranne nei bagni dove sono di gres porcellanato o similari.

Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

L'immobile è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e piccola stufa a legna nel disimpegno della zona notte, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di manutenzione.

Formazione dei LOTTI

Ai fini della vendita, per i beni oggetto di perizia di stima sito nel comune di Torre San Patrizio, trattandosi di due abitazioni di cui una con cantina e ripostiglio esterno, si è optato per effettuare la vendita degli stessi in **2 (due) Lotti**.



In definitiva si propone la vendita degli immobili pignorati in due Lotti, come di seguito individuato:

LOTTO A

Quota di 1/2 di APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE –

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona B2 - Tessuto prevalentemente residenziale di completamento (art. 54 delle NTA del PRG) del Comune di Torre San Patrizio, accessibile da Via Colle da Sole; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano terra di una palazzina plurifamiliare con cantina al piano seminterrato della superficie lorda complessiva di mq 165,42 e ripostiglio esterno della superficie lorda complessiva di mq 11,00;

confina con: Su tre lati con corte esclusiva e sul prospetto Sud con vano scala condominiale.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Torre San Patrizio - foglio n. 9 con la particella n. 153 sub 7 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	153	7	A/2	2	6 vani	142 m ² escluse aree scoperte 142 m ²	€ 210,71

- Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di una piccola palazzina plurifamiliare ed è posta al piano terra e seminterrato della stessa.

L'ingresso all'abitazione, posta sul lato ovest, avviene attraverso la via principale (via Colle da Sole).

Al piano terra l'immobile pignorato si compone di: un ingresso con disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un locale soggiorno ed una cucina. Da una scala interna posta in cucina, si accede al piano seminterrato adibito a cantina, con la possibilità di uscire sulla corte esterna dove è presente un ripostiglio in lamiera.

Le finiture interne dell'appartamento al piano terra sono di buona qualità, con porte in legno tamburato e vetro, infissi esterni in legno e persiane in alluminio; i pavimenti sono in graniglia di marmo in quasi tutti gli ambienti tranne in una camera da letto dove è presente il parquet ed in bagno in gres porcellanato o similari.

Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

La cantina al piano seminterrato presenta porte interne in legno tamburato, due modeste finestre in alluminio, un portoncino d'ingresso in legno ed un ampio portone a due ante in alluminio e vetro sul lato est.

L'immobile è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di manutenzione.



LOTTO B

Quota di 1/2 di APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE – [REDACTED]

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona B2 - Tessuto prevalentemente residenziale di completamento (art. 54 delle NTA del PRG) del Comune di Torre San Patrizio, accessibile da scala esterna posizionata sul lato Sud a sua volta raggiungibile da Via Colle da Sole; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano primo di una palazzina plurifamiliare della superficie lorda complessiva di mq 113,28 e mq 8,41 di balconi;

confina con: Libero su tre lati e confinante con vano scala condominiale sul prospetto Sud.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Torre San Patrizio - foglio n. 9 con la particella n. 153 sub 8 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	153	8	A/2	2	6 vani	113 m ² escluse aree scoperte 111 m ²	€ 210,71

- Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di una piccola palazzina plurifamiliare ed è posta al piano primo della stessa.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso la scala condominiale situata sul lato Sud.

L'immobile pignorato si compone di: un ingresso/soggiorno con accesso ad un balcone, una cucina anch'essa con accesso ad un balcone, due camere da letto, un ripostiglio, un bagno, un W.C. ed un disimpegno nella zona notte.

Le finiture interne dell'appartamento sono di buona qualità, con portoncino blindato d'ingresso, porte interne in legno, infissi esterni in legno e persiane in alluminio; i pavimenti sono in parquet in ogni ambiente dell'abitazione tranne nei bagni dove sono di gres porcellanato o similari.

Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

L'immobile è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e piccola stufa a legna nel disimpegno della zona notte, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di manutenzione.

QUESITO 2

“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;”

Gli immobili pignorati posti in vendita sono di proprietà [REDACTED] e sono adibiti a civili abitazioni. Pertanto se sono soggetti all'imposizione I.V.A. così come previsto dall'art. 10 comma 8 bis del D.P.R. 633/72, lo sono in funzione di una serie di circostanze derivanti da situazioni contabili della proprietà e della parte acquirente, che il sottoscritto CTU non è in grado di specificare.

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



Si precisa che sono ampiamente passati cinque anni dall'ultimazione della costruzione e dal ripristino.

QUESITO 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 L. 47/1985;”

La costruzione del fabbricato è iniziato prima del 02.09.1967, con “Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili” prot. n. 2483 dell'11/10/1960 con conseguente “NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI” prat. n. 18 del 1960 e successiva “Autorizzazione di abitabilità” rilasciata in data 21/02/1962.

QUESITO 4

“ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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;”

Gli immobili pignorati sono stati realizzati con i seguenti titoli abilitativi:

- “DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ESECUZIONE LAVORI EDILI” (prot. n. 2483 del 11/10/1960) e conseguente “NULLAOSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI” del 14/10/1960;
- “AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA”” prat. n. 18 - 1960 del 21/02/1962;
- “ISTANZA PER OTTENIMENTO NULLA OSTA PER LAVORI DI RECINZIONE” prot. n. 167 del 24/01/1975;
- “CONCESSIONE EDILIZIA PER SOPRAELEVAZIONE” n. 460 del 08/05/1998 prot. 2359 del 08/06/1998 (intervento su porzione di edificio non oggetto della presente esecuzione immobiliare);
- “CONCESSIONE IN SANATORIA” n. 1148/86 del 25/05/2004, prat. edil. n. 02/1998;
- “PERMESSO DI COSTRUIRE” n. 2832 del 15/05/2010, prat edil. n. 2/1998;
- “RICHIESTA CERTIFICATO DI ABITABILITA”” prot. n. 6836 del 24/11/2010.

Non risultano domande di sanatorie edilizie in corso per gli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati NON risultano conformi ai titoli abilitativi con i quali sono stati realizzati o successivamente modificati (P.D.C. n. 2832 del 15/05/2010) in quanto, dalla documentazione pervenuta dal Comune di Torre San Patrizio, lo scrivente ha appurato che sono presenti: al piano terra piccole difformità della distribuzione interna riguardanti la chiusura di un vano porta della cucina e la riapertura dello stesso in un altro setto murario e la creazione di un divisorio nel disimpegno, ed al piano primo una più consistente difformità della distribuzione interna sia nella zona giorno che nella zona notte.

Tali difformità rispondono agli artt. nn. 36 – 37 del D.P.R. 380/2001 con sanzione “non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro”; di norma, si applica la sanzione minima di € 516,00 oltre



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 82/2016

ad € 1.500,00 più cassa previdenziale ed IVA per spese tecniche ed € 50,00 + € 16,00 + € 16,00 per diritti di segreteria comunali e marche da bollo.

QUESITO 5

“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 pignorati ed oggetto di perizia di stima.

QUESITO 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 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;”

Immobile “1” Quota di 1/2 di Appartamento di Civile Abitazione:

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Torre San Patrizio - foglio n. 9 con la particella n. 153 sub 7 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	153	7	A/2	2	6 vani	142 m ² escluse aree scoperte 142 m ²	€ 210,71

confina con: Su tre lati con corte comune e sul prospetto Sud con vano scala condominiale.

Immobile “2” Quota di 1/2 di Appartamento di Civile Abitazione:

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Torre San Patrizio - foglio n. 9 con la particella n. 153 sub 8 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	153	8	A/2	2	6 vani	113 m ² escluse aree scoperte 111 m ²	€ 210,71

confina con: Libero su tre lati e confinante con vano scala condominiale sul prospetto Sud.

QUESITO 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;”



All'atto della notifica dei pignoramenti, [REDACTED] degli immobili pignorati in forza di "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA" [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED].

Tali immobili non risultano comodamente divisibili in porzioni simili per ciascun comproprietario.

QUESITO 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;"

QUESITO 9

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

Provenienza:

ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCIZIONE PIGNORAMENTI

- Foglio 9 part. 153 sub. 7:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/12/1972 Repertorio n. 87999, Pubblico ufficiale [REDACTED], TRASCritto il 24/01/1973 al n. 882 presso la Conservatoria di Fermo;
2. TRASCRIZIONE del 20/07/2011 - Registro Particolare 3637 Registro Generale 5916 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 41862/12816 del 14/07/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
3. ISCRIZIONE del 04/11/2014 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 7300 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36809/14056 del 31/10/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. ISCRIZIONE del 03/01/2017 - Registro Particolare 17 Registro Generale 59 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1641/2016 del 12/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. ISCRIZIONE del 05/02/2019 - Registro Particolare 119 Registro Generale 771 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 485 del 17/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
6. TRASCRIZIONE del 21/06/2019 - Registro Particolare 3301 Registro Generale 4658 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1463 del 08/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
7. TRASCRIZIONE del 09/12/2019 - Registro Particolare 6948 Registro Generale 9461 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2847/2019 del 03/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



- Foglio 9 part. 153 sub. 8:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/12/1972 Repertorio n. 87999, Pubblico ufficiale [REDACTED], TRASCRITTO il 24/01/1973 al n. 882 presso la Conservatoria di Fermo;
2. ISCRIZIONE del 15/07/2011 - Registro Particolare 1169 Registro Generale 5810 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 41861/12815 del 14/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
3. TRASCRIZIONE del 20/07/2011 - Registro Particolare 3637 Registro Generale 5916 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 41862/12816 del 14/07/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
4. ISCRIZIONE del 03/01/2017 - Registro Particolare 17 Registro Generale 59 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1641/2016 del 12/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. ISCRIZIONE del 05/02/2019 - Registro Particolare 119 Registro Generale 771 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 485 del 17/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
6. TRASCRIZIONE del 21/06/2019 - Registro Particolare 3301 Registro Generale 4658 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1463 del 08/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
7. TRASCRIZIONE del 09/12/2019 - Registro Particolare 6948 Registro Generale 9461 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2847/2019 del 03/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO 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;”

QUESITO 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;”

metodo di stima:

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale dei beni alla data odierna.



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 82/2016

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima col metodo del confronto che si applicherà attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima, ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di fabbricati simili a quello da stimare, effettivamente avvenuti in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi praticati in zona attraverso una capillare ricerca su agenzie immobiliari, professionisti della zona, privati; **i valori accertati sono sempre riferiti all'unità di consistenza (superficie commerciale), in particolare al mq. di superficie lorda.**

Immobile "1": Quota di 1/2 di Civile Abitazione nel Comune di Torre San Patrizio (FM) - Foglio n. 9, Particella 153, sub 7

Individuazione Superfici:

- superfici lorda cantina p. S1	mq 52,14 x 0,50	= mq 26,07
- superficie lorda appartamento p. T	mq 113,28 x 1,00	= mq 113,28
- superficie rip. Esterno su corte	mq 11,00 x 0,30	= mq 3,30
		totale mq 142,65

Valore di riferimento unitario: 1250,00 €/mq x 0,615 (coeff. di vetustà) = € 781,25 €/mq

$$\text{€/mq } 781,25 \times \text{mq } 142,65 = \text{€ } 111.445,31$$

arrotondato € 111.500,00 x 1/2 di prop. dell'esecutata

Prezzo a base d'asta € 55.750,00 (euro cinquantacinquemilasettecentocinquanta/00)

Immobile "2": Quota di 1/2 di Civile Abitazione nel Comune di Torre San Patrizio (FM) - Foglio n. 9, Particella 153, sub 8

Individuazione Superfici:

- superficie lorda appartamento p. 1	mq 113,28 x 1,00	= mq 113,28
- superficie lorda balconi p. 1	mq 8,41 x 0,25	= mq 2,10
		totale mq 115,38

Valore di riferimento unitario: 1250,00 €/mq x 0,615 (coeff. di vetustà) = € 781,25 €/mq

$$\text{€/mq } 781,25 \times \text{mq } 115,38 = \text{€ } 90.140,63$$

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



arrotondato € 90.000,00 x 1/2 di prop. dell'esecutata

Prezzo a base d'asta € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)

Ai fini della vendita all'incanto degli immobili sopra descritti, tenuto conto delle loro caratteristiche organiche, della loro consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, lo scrivente perito ritiene, che sia giustificata la vendita in **n. 2 Lotti**:

LOTTO A

1- Quota di 1/2 di Appartamento di Civile Abitazione sita nel Comune di Torre San Patrizio (FM) –

- N.C.E.U. Foglio n. 9, Particella 153, sub 7

**Prezzo a base d'asta € 55.750,00
(euro cinquantacinquemilasettecentocinquanta/00)**

Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona B2 - Tessuto prevalentemente residenziale di completamento (art. 54 delle NTA del PRG) del Comune di Torre San Patrizio, accessibile da Via Colle da Sole; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano terra di una palazzina plurifamiliare composta da: un ingresso con disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un locale soggiorno ed una cucina. Da una scala interna posta in cucina, si accede al piano seminterrato adibito a cantina, con la possibilità di uscire sulla corte esterna dove è presente un ripostiglio in lamiera.

confina con: Su tre lati con corte esclusiva e sul prospetto Sud con vano scala condominiale.

LOTTO B

1- Quota di 1/2 di Appartamento di Civile Abitazione sita nel Comune di Torre San Patrizio (FM) –

- N.C.E.U. Foglio n. 9, Particella 153, sub 8

Prezzo a base d'asta € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)



Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona B2 - Tessuto prevalentemente residenziale di completamento (art. 54 delle NTA del PRG) del Comune di Torre San Patrizio, accessibile da scala esterna posizionata sul lato Sud a sua volta raggiungibile da Via Colle da Sole; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano primo di una palazzina plurifamiliare composta da: un ingresso/soggiorno con accesso ad un balcone, una cucina anch'essa con accesso ad un balcone, due camere da letto, un ripostiglio, un bagno, un W.C. ed un disimpegno nella zona notte.

confina con: Libero su tre lati e confinante con vano scala condominiale sul prospetto Sud.

QUESITO 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 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;”

QUESITO 13

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

I beni pignorati situati nel Comune di Torre San Patrizio, corrispondenti ai Lotti “A)” e “B)” sono abitati da: [REDACTED] per il lotto “A)” e [REDACTED] per il lotto “B)”.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.E. l'ufficio Urbanistica del Comuni di Torre San Patrizio, la conservatoria dei registri Immobiliari, non si sono trovate notizie circa il peso gravante sui beni pignorati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non risultano vincoli di interesse artistico, storico, archeologico ed etnografico ai sensi delle vigenti normative.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Fermo li 06.07.2023

Il C.T.U.
Arch. Fernando De Santis



Manifesto d'asta:

LOTTO A

Quota di 1/2 di APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE –

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona B2 - Tessuto prevalentemente residenziale di completamento (art. 54 delle NTA del PRG) del Comune di Torre San Patrizio, accessibile da Via Colle da Sole; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano terra di una palazzina plurifamiliare con cantina al piano seminterrato della superficie lorda complessiva di mq 164,86 e ripostiglio esterno della superficie lorda complessiva di mq 11,00;

confina con: Su tre lati con corte esclusiva e sul prospetto Sud con vano scala condominiale.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Torre San Patrizio - foglio n. 9 con la particella n. 153 sub 7 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	153	7	A/2	2	6 vani	142 m ² escluse aree scoperte 142 m ²	€ 210,71

- Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di una piccola palazzina plurifamiliare ed è posta al piano terra e seminterrato della stessa.

L'ingresso all'abitazione, posta sul lato ovest, avviene attraverso la via principale (via Colle da Sole).

Al piano terra l'immobile pignorato si compone di: un ingresso con disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un locale soggiorno ed una cucina. Da una scala interna posta in cucina, si accede al piano seminterrato adibito a cantina, con la possibilità di uscire sulla corte esterna dove è presente un ripostiglio in lamiera.

Le finiture interne dell'appartamento al piano terra sono di buona qualità, con porte in legno tamburato e vetro, infissi esterni in legno e persiane in alluminio; i pavimenti sono in graniglia di marmo in quasi tutti gli ambienti tranne in una camera da letto dove è presente il parquet ed in bagno in gres porcellanato o similari.

Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

La cantina al piano seminterrato presenta porte interne in legno tamburato, due modeste finestre in alluminio, un portoncino d'ingresso in legno ed un ampio portone a due ante in alluminio e vetro sul lato est.

L'immobile è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di manutenzione.

Prezzo a base d'asta € 55.500,00 (euro cinquantacinquemilacinquecento/00)



LOTTO B

Quota di 1/2 di APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE –

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona B2 - Tessuto prevalentemente residenziale di completamento (art. 54 delle NTA del PRG) del Comune di Torre San Patrizio, accessibile da scala esterna posizionata sul lato Sud a sua volta raggiungibile da Via Colle da Sole; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano primo di una palazzina plurifamiliare della superficie lorda complessiva di mq 113,01 e mq 8,43 di balconi;

confina con: Libero su tre lati e confinante con vano scala condominiale sul prospetto Sud.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Torre San Patrizio - foglio n. 9 con la particella n. 153 sub 8 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	153	8	A/2	2	6 vani	113 m ² escluse aree scoperte 111 m ²	€ 210,71

- Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di una piccola palazzina plurifamiliare ed è posta al piano primo della stessa.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso la scala condominiale situata sul lato Sud.

L'immobile pignorato si compone di: un ingresso/soggiorno con accesso ad un balcone, una cucina anch'essa con accesso ad un balcone, due camere da letto, un ripostiglio, un bagno, un W.C. ed un disimpegno nella zona notte.

Le finiture interne dell'appartamento sono di buona qualità, con portoncino blindato d'ingresso, porte interne in legno, infissi esterni in legno e persiane in alluminio; i pavimenti sono in parquet in ogni ambiente dell'abitazione tranne nei bagni dove sono di gres porcellanato o similari.

Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

L'immobile è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e piccola stufa a legna nel disimpegno della zona notte, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di manutenzione.

Prezzo a base d'asta € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)



Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI:

1. Check list
2. Rappresentazione grafica dei lotti
3. Documentazione fotografica
4. Verbale di sopralluogo
5. Visure catastali storiche ed aggiornate
6. Estratto di mappa
7. Planimetrie catastali
8. Visure ipotecarie
9. Certificato di matrimonio
10. Copia spese documentate

Fermo, lì 06.07.2023

Il C.T.U.
Arch. Fernando De Santis

