

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Esecuzione Immobiliare n. 186/2014**

***PARTI RICORRENTI***

***Creditore procedente***

██████████ (mandataria di ██████████ - rappresentata e difeso dagli Avv.ti  
██████████ e ██████████

***Creditori intervenuti***

██████████ - rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████

██████████ - rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████

██████████ - rappresentata e difesa dagli Avv.ti ██████████ e ██████████

██████████ - rappresentata e difesa dall'avv. ██████████

***CONTROPARTI***

***Debitori eseguiti***

██████████ e ██████████ - rappresentati e difesi dall'avv. ██████████

**Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori**

**G.E. Dott.ssa Domizia Perrone**

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Domizia Perrone dell'On.le Tribunale di Fermo

## RELAZIONE DI STIMA

### PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 186/2014 R.G.

#### CREDITORE PROCEDENTE:

- [redacted] (mandataria di [redacted]) - rappresentata e difeso dagli Avv.ti [redacted], [redacted] e [redacted]

#### CREDITORI INTERVENUTI:

- [redacted] - rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted]
- [redacted] - rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted]
- [redacted] - rappresentata e difesa dagli Avv.ti [redacted] e [redacted]
- [redacted] - rappresentata e difesa dall'avv. Fabrizio Carbonetti

#### DEBITORI ESECUTATI:

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], residente nel Comune di [redacted] ( ) in Via [redacted] n. [redacted]
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], residente nel Comune di [redacted] (FM) in Via [redacted] n. [redacted]

La sottoscritta Arch. Roberta Medori, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 153 e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata C.T.U. nella procedura in oggetto in data 13/12/2022.

Viene richiesto di redigere apposita perizia di stima suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati e dovrà essere depositata in cancelleria in via telematica entro il termine assegnato.

#### QUESITI PRELIMINARI

1. 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.

## QUESITI PERITALI

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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;

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;*

- 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;
- 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati 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, verificarsi 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, verificarsi, 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;**
- 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 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;
- 7) 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 di divisione;
- 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
- 9) 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;

10) 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;

11) 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;

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

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

14) 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;

15) 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;

16) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

## SVOLGIMENTO INCARICO

### QUESITI PRELIMINARI

#### QUESITO 1

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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 09/02/2015 ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. e redatto dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED].

In riferimento agli immobili pignorati, la suddetta certificazione risale ad un atto derivativo risalente al 1990 e quindi trascritti in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2014. Il tutto è meglio riportato al quesito 8 della presente relazione.

Gli esecutati sono titolari dei diritti di proprietà a seguito della seguente compravendita:

- Atto notarile di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]) del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] reg. gen. e [REDACTED] reg. part.

Dalla documentazione contenuta nella certificazione notarile sostitutiva risulta la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile.

#### QUESITO 2

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Facendo riferimento alla certificazione notarile sostitutiva depositata, i dati catastali dell'immobile pignorato attuali (relativi cioè al giorno del deposito del documento) e storici (relativi sia alla data degli atti derivativi che riferiti ad un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) sono riportati nella detta certificazione.

**QUESITO 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.

Nel fascicolo inerente la procedura non si ravvisa la presenza di certificati relativi allo stato civile degli esecutati, [REDACTED] e [REDACTED].

Lo scrivente perito ha provveduto all'acquisizione dei seguenti certificati sullo stato civile degli esecutati di cui si riportano gli esiti (*Allegato n. 1- Certificati Stato Civile dei debitori*):

[REDACTED]:

- Certificato anagrafico di Stato civile, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che:
  - [REDACTED] è nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) (Atto N. [REDACTED] parte I serie A - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED])
  - [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
- Certificato di residenza, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor [REDACTED] risiede nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in [REDACTED] n. [REDACTED].
- Certificato di Stato di Famiglia, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor [REDACTED] è iscritto nella famiglia anagrafica composta da: [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] (AP), [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]) (MC).

[REDACTED]:

- Certificato anagrafico di Stato civile, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che:
  - [REDACTED] è nata il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), (Atto N. [REDACTED] parte I serie A - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED])
  - [REDACTED] risulta coniugata con [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED].
- Certificato di residenza, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che la signora [REDACTED] risiede nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED] n. [REDACTED].
- Certificato di Stato di Famiglia, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che la signora [REDACTED] è iscritta nella famiglia anagrafica composta da: [REDACTED]

██████ nato il ██████ in ██████ (██████), ██████ nata il ██████ in ██████ (██████), ██████  
██████ nato il ██████ in ██████ (██████), ██████ nato il ██████ in ██████  
(██████).

- Estratto del Registro Atti di Matrimonio, (Anno ██████, Num. ██████, Parte II, Serie B, Ufficio 1) acquisito presso il Comune di ██████ - Ufficio Stato Civile, da cui risulta che:
  - ██████ è coniugato con ██████ e che i medesimi hanno contratto matrimonio nel Comune di ██████ (██████) il giorno ██████.

Nelle annotazioni a margine del suddetto documento, risulta che:

*“Con dichiarazione inserita nel suddetto atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”.*

Alla data dell’acquisto dell’immobile, gli esecutati erano coniugati ma in regime patrimoniale di separazione dei beni. Il pignoramento è stato notificato ad entrambi i sig.ri ██████ e ██████ poiché comproprietari dell’immobile pignorato.

## QUESITI PERITALI

### QUESITO 1

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.

Gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte di una palazzina a uso residenziale di cinque piani fuori terra, sito nel Comune di Porto Sant’Elpidio in via Rossini e consistono catastalmente in:

- **un appartamento al piano quarto e un locale garage al piano interrato.**

L’area su cui insiste il fabbricato, censita al NCEU del Comune di Porto Sant’Elpidio al foglio 21 p.lla 229, confina a nord con la p.lla 14 utilizzata come area parcheggio ma di proprietà della ██████ Matteo E Paola Renzi e C. S.a.p.a. ad ovest con la p.lla 218 e 216 rispettivamente sedi del marciapiede e della sede stradale di proprietà del Comune, a sud con la p.lla 126 edificata di proprietà dei sig.ri ██████, a est con la p.lla 23 e di proprietà del sig. ██████ e con la p.lla 140 di proprietà del sig. ██████ (Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale).

Al fine della vendita all’incanto dell’immobile oggetto di pignoramento è opportuno considerare se questo possa essere alienato in uno o più lotti tenendo conto della loro consistenza, della posizione, della funzione, di situazioni di comproprietà (distinguendo i beni indivisi da quelli in piena proprietà), nonché della dotazione e distribuzione dei servizi.

Considerando che i beni pignorati costituiscono porzioni di un unico fabbricato, che sono strettamente correlati funzionalmente e di proprietà entrambi dei due esecutati, lo scrivente perito ritiene opportuno e giustificata la vendita degli stessi in un UNICO LOTTO.

Dati catastali dell'immobile pignorato:

Gli immobili risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio (*Allegato n. 3 – Visure Storiche Catastali per immobile*):

**Appartamento**

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Porto Sant'Elpidio	21	229	46	A/2	4	6 vani	Totale: 115 mq Escl. aree scoperte: 107 mq	Euro 526,79

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini n. 56 - Scala C - Interno 9 - piano 4

**Locale Garage**

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Porto Sant'Elpidio	21	229	72	C/6	1	27 mq	Totale: 30 mq	Euro 55,78

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini n. 32-60 Piano S1

Dalla visura degli immobili sopra indicati, entrambi i beni risultano intestati a:

- ██████████, nato a ████████ (██████) il ██████████, c.f. ██████████, **proprietario per la quota di 9/12** in regime di separazione dei beni.
- ██████████, nata a ████████ (██████) il ██████████, c.f. ██████████, **proprietaria per la quota di 3/12** in regime di separazione dei beni.

L'appartamento, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale (*Allegato n. 4 – Elaborato planimetrico catastale*), è posto al piano quarto - Scala C - Interno 9, ed è aperto su tre lati; confina a sud con il vano scale condominiale distinto catastalmente col sub 37 (bene comune non censibile) e con l'appartamento distinto catastalmente col sub 45 int. 8 di proprietà del sig.ra ██████████

Il garage confina a sud con il garage di proprietà dei sig. ██████████ e ██████████ ██████████ distinto catastalmente col sub 71, a nord con il locale condominiale pompe antincendio e il relativo vano destinato a serbatoio idrico, entrambi distinti catastalmente col sub 1 (beni comuni non censibili), ad est con lo spazio di manovra condominiale distinto catastalmente col sub 1 (bene comune non censibile) e a ovest con il terrapieno.

**QUESITO 2**

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.

### Individuazione dei beni pignorati

Come già precisato al quesito 1, gli immobili pignorati fanno parte di un ampio edificio a destinazione esclusivamente residenziale denominato “Condominio Rossini” sito nel Comune di Porto Sant’Elpidio (FM), in via G. Rossini nn. dal 32 al 60 e consistono in un appartamento e un garage.

### Zona-contesto

Il fabbricato è ubicato in una zona centrale del Comune di Porto Sant’Elpidio, quasi adiacente alla Strada Statale n.16 Adriatica e distante circa 500 mt dal mare. La zona è ben servita e dotata di ampi spazi verdi e area parcheggio. L’edificio circostante non supera i tre piani di altezza ed è a prevalente destinazione residenziale.

### Tipologia dell’immobile

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte gli immobili suddetti, si compone di tre corpi di fabbrica adiacenti di modesta larghezza ma con estensione in lunghezza lungo l'asse nord-sud. E' costituito da complessivi cinque piani fuori terra e si compone in totale di n. 39 alloggi. In particolare il piano terra è costituito da un'unica piastra con 15 alloggi mono e bicamere quasi tutti ad ingresso indipendente; nello stesso piano sono posti gli atri di ingresso dei tre corpi di fabbrica per i piani superiori. Dal piano primo l'edificio si divide in tre distinti corpi di fabbrica che si elevano per 4 piani. Ognuno di essi è servito dal proprio corpo scala-ascensore e si compongono di n. 2 alloggi per piano, per complessivi n. 24 alloggi. Nel piano interrato, adibito ad autorimessa, ed esteso oltre i limiti del sovrastante edificio, vi sono 58 box auto posti; ad esso si accede da due rampe carrabili poste nei lati corti dell'edificio. La copertura del fabbricato è piana e non praticabile con protezione in ghiaia.

Il fabbricato, i cui lavori di realizzazione sono terminati nel 1999, presenta una struttura portante in cemento armato del tipo a “gabbia” con pilastri, travi portanti e di collegamento; tutti gli orizzontamenti, sia di piano che di copertura, sono in latero-cemento armato; le pareti perimetrali del piano interrato sono in calcestruzzo di cemento armato mentre i tamponamenti perimetrali sono “a cassa vuota” formati da una parete esterna in laterizi forati e una contro-parete di forati con intercapedine intermedia termica con all'interno materiale coibente. I prospetti esterni sono rivestiti con piastrelle di ceramica 25x25 cm di colore chiaro. Le partizioni interne sono costituite da tavolati di laterizio forati leggeri, mentre i muri divisorii tra alloggi sono a doppia parete con interposto materiale insonorizzante.

Da quanto emerge dalle planimetrie catastali (*Allegato n. 5 - Planimetrie catastali*) e dal sopralluogo effettuato (*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica*), risulta che:

**1) L'appartamento** si trova al piano quarto e ultimo del corpo di fabbrica posto a nord (scala C, Interno 9) e si compone internamente di (*Allegato n. 7 - Pianta architettoniche*):

- |                |              |
|----------------|--------------|
| a) ingresso    | di 4,75 mq;  |
| b) soggiorno   | di 26,70 mq; |
| c) cucina      | di 5,80 mq;  |
| d) ripostiglio | di 1,45 mq;  |
| e) disimpegno  | di 5,60 mq;  |
| f) studio      | di 8,70 mq;  |
| g) camera 1    | di 15,70 mq; |
| h) camera 2    | di 15,50 mq; |
| i) bagno       | di 6,55 mq;  |
| j) WC          | di 3,85 mq.  |

Il tutto per una superficie di 94,60 mq circa al netto delle murature interne ed esterne.

L'appartamento, a cui si accede tramite il vano scale condominiale con ascensore, è aperto all'esterno su tre lati. Dal soggiorno e dalle due camere si può accedere, con porte-finestre, a tre balconi esterni posti sul lato ovest, nord ed est e rispettivamente della superficie di 18,40 mq, 4,14 mq e 5,50 mq calpestabili.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,70 mt. In corrispondenza dell'ingresso si trova un controsoffitto con faretti.

Le finiture sono di discreta fattura:

- i pavimenti degli ambienti della zona giorno e dei balconi sono piastrellati con mattonelle in gres monocottura, mentre nel disimpegno e nelle camere sono in parquet;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura bianca;
- i bagni, di cui uno con vasca da bagno e l'altro con piatto doccia, sono completi di tutti gli apparecchi sanitari e sono piastrellati in ceramica fino ad una altezza di ml. 2.00; la cucina è piastrellata per un'altezza di ml 1,60.
- le porte interne sono ad un battente in legno del tipo tamburato tinto noce, mentre gli infissi esterni sono del tipo monoblocco a doppio vetro, realizzati in legno di pino mordenzato, con tapparelle in PVC del tipo pesante.

L'appartamento risulta essere dotato di impianto di illuminazione, idrico sanitario, fognante e di riscaldamento autonomo con quasi tutti i corpi radianti in alluminio e caldaia posta all'esterno sul balcone ovest. Nel soggiorno sono presenti un condizionatore a muro split e un camino.

Lo stato di manutenzione degli impianti è buono e in sede di sopralluogo non si è riscontrata nessuna manchevolezza tanto da giustificare un loro adeguamento.

Internamente lo stato complessivo di conservazione dell'immobile, per quanto ispezionato, appare discreto, seppur è emerso che in alcuni punti del soffitto dell'appartamento (in particolare nel W.C.) sono presenti alcune macchie di muffa; si sono inoltre rilevate infiltrazioni d'acqua in corrispondenza del soffitto del soggiorno, provenienti dalla sovrastante copertura piana, che hanno causato recentemente il rigonfiamento ed il distacco dell'intonaco, probabilmente causato dal deterioramento della guaina di protezione del manto di copertura.

Discrete sono le condizioni di aerazione ed illuminazione.

Esternamente si rilevano distacchi dell'intonaco in corrispondenza dei frontalini dei parapetti che versano in un avanzato stato di logorio.

Secondo le dichiarazioni dell'amministratore di Condominio, "[REDACTED]" il condominio ha adottato la delibera per l'approvazione dell'esecuzione dei lavori Superbonus 110%.

**2) Il Garage** (*Allegato n. 7 - Piante architettoniche*) si trova al piano interrato ed è composto da un unico locale di 27,50 mq calpestabili con una bocca di lupo sul lato ovest mancante dell'infisso. L'altezza interna del garage è pari a 2,50 mt. Il serramento di chiusura è ad anta unica basculante in lamiera zincata con griglie di aerazione, il pavimento è in calcestruzzo vibrato e le pareti interne sono tinteggiate. E' dotato dell'impianto elettrico.

Si sono rilevati varie macchie di umidità sul solaio nonché segni di infiltrazioni d'acqua lungo le pareti soprattutto in corrispondenza della bocca di lupo. La rampa di accesso carrabile comune, larga 3,50 mt, è in calcestruzzo vibrato antisdrucchiolevole.

### Calcolo superfici

Come risulta dal rilievo architettonico effettuato (*Allegato n. 7 – Pianta architettoniche*) e come meglio specificato al quesito 9, le unità immobiliari si sviluppano sulle seguenti Superfici Utili Lorde comprensive dei muri perimetrali di proprietà e dei parapetti dei balconi:

- S.U.L. appartamento                      pari a 113,00 mq
- S.U.L. locale garage                      pari a 32,30 mq
- S.U.L. balconi                              pari a 33,10 mq

### Accessi

L'alloggio è raggiungibile dal vano scala condominiale con ascensore, corrispondente al civico n.56 (*Allegato n. 7 – Documentazione fotografica*).

Il garage è raggiungibile sia a piedi dal vano scala condominiale con ascensore, sia con l'auto percorrendo le rampe carrabili comuni posta a nord e a sud del fabbricato dotate di cancello e corrispondenti ai civici nn. 32 e 60.

### Caratteristiche dell'immobile ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

La cessioni dell'immobile, di proprietà di persona fisica, risulta esente da IVA in quanto sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato (quasi tredici anni), inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art.10 DPR 633/72.

#### QUESITO 3

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.

Il fabbricato è stato realizzato successivamente il 2 settembre 1967. L'inizio della sua costruzione risale al 1994, così come meglio specificato al punto 4.

#### QUESITO 4

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 specificare 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, verificaci 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, verificaci, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla documentazione edilizia depositata nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Porto Sant'Elpidio, risulta che l'immobile è stato costruito come fabbricato sociale per alloggi a carattere economico e popolare con finanziamento a tasso agevolato dalla [REDACTED]

Risultano inoltre i seguenti atti concessori rilasciati dal Comune con cui sono stati autorizzati lavori sui beni oggetto della presente perizia (*Allegato n. 8 - Copie Permessi a Costruire e Agibilità*):

- **Concessione Edilizia n. 3820** (prot. 16876), rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio alla [REDACTED] a r.l. in data **28/04/1994** per autorizzare i lavori di costruzione di nuovo edificio per complessivi 39 alloggi di Edilizia Residenziale Convenzionata ai sensi L. 179/1992 (alloggi di edilizia economici e popolari con finanziamento a tasso agevolato);
- **Concessione Edilizia n. 4013** (prot. 3609), rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data **27/03/1995** per eseguire i lavori in variante in corso d'opera;
- **Concessione Edilizia n. 4537** (prot. 1958/5139), rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data **20/05/1997** per autorizzare la proroga delle due concessioni precedenti;
- **Concessione Edilizia n. 4799** (prot. 25211), rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data **29/04/1998** per eseguire i lavori in variante in corso d'opera;
- **Comunicazione ultimazione lavori e richiesta abitabilità** presentata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data **10/07/1999** prot. n. 14166 a cui non è stato emanato alcun provvedimento espresso di diniego.

Non risultano siano state successivamente autorizzate altri atti riguardanti l'immobile pignorato.

Osservazione: Rispetto le planimetrie catastali e le piante allegate a quella che risulta essere l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune, all'atto del sopralluogo si accertavano le seguenti difformità:

- la cucina risulta essere un vano a sé con il prolungamento del muro di separazione con l'ingresso e la posizione di una porta-vetri a scorrimento. Si tratta comunque di un'opera riconducibile ad interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 c.1 DPR 380/01) e sanabile presentando una SCIA in sanatoria;
- la presenza nel garage di una finestra bocca di lupo non presente negli elaborati assentiti, né sulla planimetria catastale; tale difformità, dovuta probabilmente ad una originaria non corretta graficizzazione degli elaborati e quindi non riconducibile al proprietario, va comunque sanata presentando una SCIA in sanatoria (art. 37 DPR 380/01);
- la presenza non autorizzata di una pensilina a sbalzo in PVC sul balcone ovest in corrispondenza della rientranza del muro perimetrale della cucina. Essendo chiusa su tre lati, la suddetta pensilina costituisce incremento volumetrico e pertanto sanabile con il Piano Casa e relativo pagamento degli oneri.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto, oltre alla presentazione delle relative pratiche edilizie, occorrerà provvedere anche all'aggiornamento catastale.

La stima del costo totale relativo alla sanatoria delle difformità suddette e aggiornamento catastale si aggira complessivamente sui **€ 9.200,00** di cui € 7.600,00 per oneri, sanzioni e diritti e € 1.600,00 per compenso professionale per la redazione degli elaborati, presentazione della pratica al Comune e variazione catastale.

**QUESITO 5**

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

La presente perizia non riguarda un terreno, pertanto non è stato allegato il certificato di destinazione urbanistica.

Dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Porto Sant'Elpidio (*Allegato n. 9 – Stralcio PRG vigente*), risulta che l'area su cui è stato costruito il bene oggetto di pignoramento, ricade in:

- *ZTR2 -Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (art. 37 N.T.A.)*

L'immobile non risulta soggetto a vincoli di interesse storico architettonico o paesaggistici né ricade in zone di rispetto prescritte da leggi vigenti.

#### QUESITO 6

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.

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le attuali risultanze catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo Ufficio del Territorio Servizi Catastali indicate già nel precedente quesito n.1.

#### QUESITO 7

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando 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 di divisione.

All'atto della notifica di pignoramento (Nota di trascrizione: Reg. Gen. n. 6263, Reg. Part. n. 4518, del 24/09/2014), le parti esegutate signori [REDACTED] e [REDACTED] erano intestatari dei beni oggetto della presente perizia, come **unici proprietari per la quota rispettivamente di 9/12 e di 3/12 di proprietà ciascuno**, in forza dell'atto di acquisto specificato al quesito successivo.

Pertanto la quota in titolarità degli esegutati non necessita di separazione in natura dello stesso bene attraverso la materiale separazione di una porzione dell'immobile di valore pari alla quota.

#### QUESITO 8

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.

### Verifica della provenienza del bene

Dalla visura storica delle unità immobiliari oggetto del pignoramento e dalla ispezione ipotecaria, risulta che le stesse sono pervenute agli esegutati [REDACTED] e [REDACTED] in forza di:

- **Atto di compravendita** rogato dal Notaio [redacted] di [redacted] del [redacted], Rep. n. [redacted], **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il [redacted] ai nn. [redacted] reg. gen. e [redacted] reg. part., con cui gli immobili pervengono ai sig.ri [redacted] dalle signore [redacted].

Precedentemente:

– In virtù di **denuncia di successione n.** [redacted] dell'Ufficio del Registro di Fermo del [redacted], **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il [redacted] nn. [redacted] reg. gen. e [redacted] reg. part., l'intera proprietà delle unità immobiliari è pervenuta a favore della coniuge e delle due figlie per la quota di un terzo di proprietà ciascuno, dal signor [redacted] deceduto in data [redacted]

– Con **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio [redacted] di [redacted] del [redacted], Rep. [redacted], **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il [redacted] nn. [redacted] reg. gen. e [redacted] reg. part., l'intera proprietà delle unità immobiliari è pervenuta al signor [redacted], dalla società [redacted] con sede in [redacted]

– Con **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio [redacted] di [redacted] del [redacted], Rep. [redacted], **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il [redacted] nn. [redacted] reg. gen. e [redacted] reg. part., l'intera proprietà delle unità immobiliari è pervenuta alla società [redacted] dalla [redacted] con sede in [redacted].

– Con **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio [redacted] di [redacted] del [redacted], Rep. [redacted], **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il [redacted] nn. [redacted] reg. gen. e [redacted] reg. part., la proprietà del terreno (fg. 21 p.lle 181 e 182) su cui è stato edificato il fabbricato è pervenuta alla [redacted] dalla società [redacted]

– Con **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio [redacted] di [redacted] del [redacted], Rep. [redacted], **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il [redacted] nn. [redacted] reg. gen. e [redacted] reg. part., le aree edificabili (fg. 21 p.lle 181 e 214) su cui è stato edificato il fabbricato è pervenuta alla [redacted] dalla signora [redacted]

**Ricostruzione analitica delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento**

Ad oggi per le unità immobiliari interessate risultano le seguenti note (*Allegato n. 10 – Ispezione ipotecaria*):

1) **Nota di TRASCRIZIONE** del [redacted] - Registro particolare n. [redacted] e Registro generale n. [redacted] **Convenzione Edilizia** in virtù di atto per notaio [redacted] di [redacted] Rep. [redacted] del [redacted]  
A favore: [redacted]  
Contro: [redacted]

2) **Nota di TRASCRIZIONE** del [redacted] - Registro particolare n. [redacted] e Registro generale n. [redacted] **Convenzione Edilizia** (costituzione di un vincolo di destinazione a parcheggio) in virtù di atto per

notaio [redacted] di [redacted] Rep. [redacted] del [redacted]

A favore: [redacted]

Contro: [redacted] con sede in [redacted]

Annotazione:

Cancellazione parziale vincolo in virtù di atto per notaio [redacted] Rep. [redacted] del [redacted] trascritto in data [redacted] Registro particolare n. [redacted] e Registro generale n. [redacted]

3) **Nota di ISCRIZIONE** del [redacted] - Registro particolare n. [redacted] e Registro generale n. [redacted].

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario per l'importo complessivo di euro 172.360,00.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

4) **Nota di ISCRIZIONE** del [redacted] - Registro particolare n. [redacted] e Registro generale n. [redacted]

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario per l'importo complessivo di euro 180.000,00.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

5) **Nota di ISCRIZIONE** del [redacted] - Registro particolare n. [redacted] e Registro generale n. [redacted]

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, concessione in garanzia di mutuo fondiario per l'importo complessivo di euro 10.000,00.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

6) **Nota di ISCRIZIONE** del [redacted] - Registro particolare n. [redacted] e Registro generale n. [redacted]

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, concessione in garanzia di mutuo fondiario per l'importo complessivo di euro 7.500,00.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

7) **Nota di TRASCRIZIONE** del [redacted] - Registro particolare n. [redacted] e Registro generale n. [redacted]

**Verbale di Pignoramento Immobile** in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Fermo Rep. [redacted] del [redacted]

A favore: [redacted]

Contro: [redacted] (per la quota di 9/12 di proprietà) e [redacted] (per la quota di 3/12 di proprietà)

Dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti non risulta a tutt'oggi la sussistenza di altri vincoli, oneri, pesi, servitù o diritti di usufrutto gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Dagli strumenti urbanistici non risultano vincoli di interesse storico-architettonico gravanti sugli immobili.

Non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale oltre quanto specificato al quesito 11.

**QUESITO 9**

**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.**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Tale metodo ha comportato lo svolgimento di una approfondita indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari per effettuare una corretta valutazione.

Nella determinazione del più probabile **Valore Commerciale Unitario** al mq per gli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ha inteso utilizzare, oltre alle informazioni assunte presso gli addetti operatori nel campo immobiliare (agenzie, mediatori, professionisti, ecc.), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare le cui fonti di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Per procedere con la stima degli immobili è necessario inoltre determinare la **Superficie Lorda Commerciale** (SLC) espressa in metro quadro (mq). Per calcolare la superficie commerciale lorda si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte ecc, quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

Per ciascun lotto il valore delle unità immobiliari oggetto di stima verrà quindi determinato moltiplicando il **Valore Commerciale Unitario** al metro quadro, relativo ad immobili dello stesso tipo e con caratteristiche simili, per la **Superficie Lorda Commerciale** di ciascuna unità espressa in metro quadro.

**DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO di immobili simili a quelli in oggetto**

a) Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it):

I dati utilizzati si riferiscono al 2° semestre del 2022 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Porto Sant'Elpidio ricadenti in zona "B1-Centrale/CAPOLUOGO E FASCIA LITORANEA".

Per abitazioni civili a uso residenziale in stato conservativo normale si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di €.1.100,00 a un massimo di €. 1.500,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione e dello stato conservativo, si decide di utilizzare come valore unitario di riferimento quello medio pari a € 1.300,00 al mq.

Per box-autorimesse in stato conservativo normale si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di €. 950,00 a un massimo di €.1.250,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione e dello stato conservativo, si decide di utilizzare come valore unitario di riferimento quello medio pari a € 1.100,00 al mq.

b) Quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare accessibili tramite il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it):

I dati utilizzati si riferiscono a fabbricati siti nel comune di Porto Sant'Elpidio ricadenti in zona "ZONA CAPOLUOGO E FASCIA LITORANEA".

Per abitazioni civili a uso residenziale in stabili di qualità nella media della zona il valore di mercato rilevato dall'osservatorio dei beni immobiliari e riferito al metro quadro di superficie commerciale lorda prevede un range che va da un minimo di €. 1.235,00 a un massimo di €. 1.708,00.

Tenendo conto della posizione e dell'età dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 1.471,00 al mq.

Per i box auto e autorimesse il valore di mercato rilevato dall'osservatorio dei beni immobiliari e riferito al metro quadro di superficie commerciale (lorda) prevede un range che va da un minimo di €. 649,00 a un massimo di €. 891,00.

Tenendo conto della posizione periferica ma ben collegata e dell'età dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 770,00 al mq.

Tenendo conto di entrambi i valori si ottiene un:

$$\text{VALORE MEDIO UNITARIO APPARTAMENTO} = (1.300,00 \text{ €/mq} + 1.471,00 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{1.385,50 \text{ €/mq}}$$

$$\text{VALORE MEDIO UNITARIO AUTORIMESSA} = (1.100,00 \text{ €/mq} + 770,00 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{935,00 \text{ €/mq}}$$

### Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della vetustà, dello stato di conservazione delle unità immobiliari in esame e della esposizione dell'immobile, sono stati determinati i seguenti coefficienti correttivi di merito ossia dei parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio preso come termine di paragone per l'adeguamento dello stesso:

Caratteristiche	Vetustà	Qualità finiture	Piano	Luminosità
Descrizione	<i>Anno costruzione (da 20 a 30 anni)</i>	<i>Buona</i>	<i>Piano quarto e ultimo con ascensore</i>	<i>Irradiazione solare diretta</i>
<b>Coefficiente</b>	<b>0,90</b>	<b>1,05</b>	<b>1,10</b>	<b>1,05</b>
Caratteristiche	Vista	Manutenzione	Riscaldamento	Disponibilità
Descrizione	<i>Buona esterna semplice</i>	<i>Discreta con tracce di umidità e infiltrazioni</i>	<i>Autonomo</i>	<i>Abitazione occupata</i>
<b>Coefficiente</b>	<b>1,05</b>	<b>0,92</b>	<b>1,05</b>	<b>0,85</b>
<b>Coefficiente Correttivo Globale</b>			<b>0,94</b>	

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Per calcolare la superficie commerciale lorda SLC si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte, ecc. quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione Autocad in scala 1:100 (*Allegato n. 7 – Pianta architettoniche rilevate e quotate*), emergono le seguenti superfici interne lorde delle due unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie.

Nel calcolo della superfici lorde dei balconi si è applicato un coefficiente 0,25.

<b>LOTTO UNICO - Superficie Lorda Commerciale</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di destinazione</b>	<b>SLC (mq)</b>
APPARTAMENTO piano quarto	113,00	1,00	113,00
BALCONI	33,10	0,25	8,28
<b>Totale Superficie Lorda Commerciale appartamento</b>			<b>121,28</b>
BOX-GARAGE piano interrato	32,30	1,00	<b>32,30</b>

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari:

<b>LOTTO UNICO</b>					
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Superficie Commerciale Lorda (mq)</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Valore dell'immobile parziale (€)</b>	<b>coefficiente correttivo</b>	<b>Valore complessivo dell'immobile (€)</b>
Appartamento	121,28	1.385,50	168.033,44	0,94	157.951,43
Garage	32,30	935,00	30.200,50	0,94	28.388,47
<b>TOTALE VALORE LOTTO UNICO</b>					<b>186.339,90</b>

A tale valore dovranno essere effettuate le specifiche detrazioni dei costi a carico dell'acquirente specificati al punto 4 della presente perizia in conseguenza a:

spese sanatorie e aggiornamento catastale € 9.200,00

pertanto: € 186.339,90 VALORE UNITA' IMMOBILIARE – € 9.200,00 SANATORIA = € 177.139,90

Da quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, operando le dovute approssimazioni, risulta essere il seguente:

<p style="text-align: center;"><b>Totale valore</b> <b>di stima LOTTO UNICO</b> <b>€ 177.100,00</b> (<i>centosettantasettemilacento/00</i>)</p>
---

a tale valore andrà determinato il prezzo a base d'asta dell'immobile.

**QUESITO 10**

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.

Lo scrivente perito, come già precisato al quesito 1, ha ritenuto opportuno mantenere il compendio immobiliare pignorato in un unico lotto; il valore complessivo, le superfici corrispondenti e i confini, sono stati specificati rispettivamente nei quesiti 9 e 2.

**QUESITO 11**

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Porto Sant'Elpidio, dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato al momento dei sopralluoghi effettuati, l'immobile risulta nella piena disponibilità degli esecutati [redacted] e [redacted] e occupato come abitazione dalla loro famiglia.

In particolare, dal "certificato di stato di famiglia" e dai "certificati di residenza storici" dei debitori e di qualsiasi occupante dell'immobile pignorato (*Allegato n.11 - Certificati di residenza storici*), è emerso che nell'abitazione in via Gioacchino Rossini n. 56, oggetto di pignoramento, risiede a tutt'oggi il nucleo familiare composto da:

NUCLEO FAMILIARE RESIDENTE NELL'IMMOBILE				
Nome	Parentela	Data di nascita	Luogo di nascita	Data inizio residenza
[redacted]	Marito (Esecutato)	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	Moglie (Esecutata)	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	Figlio	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	Figlio	[redacted]	[redacted]	[redacted]

A seguito delle richieste esperite dallo scrivente CTU presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Fermo non è emersa la presenza di alcun contratto di locazione relativo agli immobili in oggetto.

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico e il diritto sui beni dei due debitori pignorati è di piena proprietà.

In merito agli oneri condominiali, all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché alla sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si precisa che l'amministratore del condominio, [REDACTED] di [REDACTED], ha fornito le seguenti dichiarazioni:

- L'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione a carico dei signori [REDACTED] e [REDACTED] negli ultimi tre anni, è stato di:
  - € 807,15 per l'anno 2019-2020
  - € 800,55 per l'anno 2020-2021
  - € 977,40 per l'anno 2021-2022
- Per l'anno 2022-2023 è stato determinato un preventivo di € 936,00 e una spesa per la manutenzione straordinaria antincendio pari a € 61,40.
- E' stata adottata la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione lavori per accedere al Superbonus 110% (senza esborsi); in particolare è stata deliberata una spesa per il compenso straordinario dell'amministratore pari a € 3.618,00 (in caso i lavori non si faranno la quota sarà di € 1.400,00).
- Ad oggi i signori [REDACTED] e [REDACTED] sono tenuti al pagamento di € 1.356,00 di spese ordinarie condominiali e di € 61,40 quale quota antincendio, per un totale di € **1.417,40** il cui termine di pagamento è scaduto. Inoltre, in base al preventivo, scadranno per gli stessi, in data 30/09/2023, rate pari ad un totale a € **444,55**.  
Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "*chi subentra nei diritti del condominio è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*", ossia, le spese condominiali insolute rispetto le quali l'aggiudicatario può essere chiamato a rispondere, sono solo quelle dell'annualità di acquisto e di quello precedente, ma non di annualità anteriori.
- Il sig. [REDACTED] ha inviato recentemente diffida stragiudiziale all'Amministratore di condominio per richiesta risarcimento danni nel suo appartamento causati da infiltrazioni d'acqua dalla copertura e asseritamente imputabili al condominio per un ammontare complessivo dei lavori, più la locazione temporanea per la durata dei lavori, pari a € 13.481,20.

- **QUESITO 12**

**Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Dagli accertamenti eseguiti, il bene immobile pignorato precedentemente descritto, non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**QUESITO 13**

**Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Le piante quotate dei beni in scala 1:100 e la documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni, sono allegati alla presente relazione di perizia  
(Allegato n. 6 - Documentazione fotografica; Allegato n. 7 - Piante architettoniche rilevate e quotate in scala 1:100).

**QUESITO 14**

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

Si veda l'allegato n. 12

**QUESITO 15**

**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 veda l'allegato n. 13

**QUESITO 16**

**Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.**

Alla presente perizia si allega la check list, in formato .pdf, dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (Allegato n. 14 - Check list).

Alla presente perizia è allegato altresì un foglio riassuntivo, in formato .pdf, di tutti gli identificativi catastali del bene periziato con esempio di Manifesto d'Asta del Lotto da utilizzare nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (Allegato n. 15 - Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta).

## Conclusioni

La presente perizia, costituita da n. 24 (ventiquattro) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) Certificati Stato Civile dei debitori (c. di stato civile, c, d residenza, c. stato famiglia, c. di Matrimonio)
- 2) Estratto di mappa catastale Fg. 21 p.lla 229
- 3) Visure Storiche Catastali per immobile Fg. 21 p.lla 229 subb. 46 e 72
- 4) Elaborato Planimetrico Catastale Fg. 21 p.lla 229 ed elenco sub
- 5) Planimetrie catastali Fg. 21 p.lla 229 subb. 46 e 72
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Piante architettoniche rilevate e quotate in scala 1:100
- 8) Copie Permessi di Costruire con elaborati e Richiesta Abitabilità
- 9) Stralcio P.R.G. Vigente e N.T.A.
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11) Certificati di residenza storici
- 12) Succinta descrizione del Lotto Unico
- 13) 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)
- 14) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II cpc.
- 15) Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta Lotto Unico

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni precedentemente specificate, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione di stima rimanendo a disposizione del Giudice Delegato e/o delle parti chiamate in giudizio per ogni eventuale chiarimento, osservazione o necessità in merito.

Fermo li 07 agosto 2023

Il CTU  
*Arch. Roberta Medori*