
TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **196/2012** promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

IL C.T.U

Dott.agr. XXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: **Relazione scritta del PERITO ESTIMATORE sulla stima degli immobili pignorati**
– Esecuzione N° 196/2012 R.G.E. promossa da: xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

XxxXxxx

Con provvedimento del 11 gennaio 2021 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. ssa GIORGIA CECCHINI ha nominato perito estimatore nel presente procedimento lo scrivente dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx incaricando lo stesso di rispondere con relazione scritta ai quesiti di seguito riportati.

Lo scrivente il giorno 18 gennaio 2021 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in modalità telematica PCT.

PREMESSA

Lo scrivente CTU dopo aver proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnala quanto segue:

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva la quale per ciascuno degli immobili pignorati risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- 3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato (xxxxxxxxxxxxxxxx) per cui lo scrivente ha proceduto alla acquisizione dello stesso da dove risulta quanto segue:

l'esecutato risulta attualmente coniugato con la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a il a seguito di matrimonio contratto in data 21.04.1999 in regime di comunione dei beni(*ved. allegato n.14*).

Si precisa, però, che l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dall'esecutato in data 24.02.1967 (*ved. allegato n.5*), quindi in data antecedente al suddetto matrimonio.

L'esecutato risiede attualmente nel Comune di in via (*ved. allegato n.14*).

RISPOSTE AI QUESITI

L'esperto ha provveduto a rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito 1: *Alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale.*

Risposta:

Il bene sottoposto a pignoramento è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Montegranaro in via Curtatone n.2, catastalmente descritto come di seguito (*visura catastale attuale, allegato n. 7*):

- **Appartamento al piano quinto**, con annessi piccolo locale al piano sesto di mq lordi 27,60, ora utilizzato come deposito (originariamente adibito a lavanderia), e locale al piano primo seminterrato ad uso vano caldaia di mq lordi 12,60 (entrambi beni comuni); distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro, al foglio 15, particella 290 sub 26, cat. A/2, cl. 4, vani 5, via Curtatone n. 2, p. S1-5-6, r.c. € 284,05;

Il fabbricato urbano al quale appartiene l'appartamento in oggetto è costituito da un piano seminterrato (vano caldaia) e da sei piani fuori terra (di cui il sesto costituito da un locale ad uso comune posto sul lastrico solare) e si trova complessivamente in discreto stato di conservazione. E' stato edificato nella prima metà degli anni 60' dello scorso secolo impiegando le tecniche costruttive ed i materiali ordinari dell'epoca di edificazione per questa tipologia di edificio, ha una struttura portante in pilastri e travi di cemento armato, i solai sono in latero-cemento, i tamponamenti sono in laterizio.

Il collegamento tra i piani è garantito sia da una scala interna con struttura portante in c.a. e rivestimento in marmo che dalla presenza di un ascensore.

L'edificio si trova in una zona un po'periferica rispetto al centro cittadino del Comune di Montegranaro ma comunque facilmente raggiungibile anche a piedi.

Confinante con Viale Zaccagnini, Via Curtatone, Via Carducci.

L'intestatario di detto immobile è l'esecutato _____ nato a _____ il _____
(*visura catastale attuale, allegato n. 7*).

DESCRIZIONE IMMOBILE: APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

Tale appartamento, provvisto di un piccolo balcone, si trova al piano quinto del fabbricato di cui sopra, ala sud-est.

Si accede ad esso utilizzando l'ascensore o mediante scale interne, ha una superficie commerciale lorda (L) di mq 85,80 ed è composto da un totale di 6 stanze, di cui un soggiorno, una cucina, due camere (di cui una matrimoniale), un bagno, un ripostiglio e un corridoio di disimpegno. Il balcone ha una superficie commerciale lorda (L) di mq 4.

Le pareti esterne sono lisce e in discrete condizioni di conservazione ma internamente lo stato di conservazione non è buono per la presenza di macchie di umidità e distacchi di intonaci in alcuni punti del soffitto causati da vecchie infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal soffitto condominiale posto sopra l'appartamento. Vi sono inoltre delle crepe sui muri divisorii interni. Sul soffitto posto all'ultimo piano (lastrico solare) si è potuto verificare che è stata applicata una guaina per la coibentazione dell'intera superficie per la risoluzione delle problematiche inerenti le infiltrazioni.

I pavimenti sono in pvc tranne quelli del bagno e della cucina che sono in mattonelle di gres, gli infissi delle finestre sono in legno (in scadenti condizione di conservazione), le tapparelle in pvc, le porte in legno.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di illuminazione, così come l'impianto di riscaldamento costituito da radiatori alimentati dalla caldaia condominiale. Quest'ultimo impianto, però, non è attualmente utilizzato dall'esecutato che ricorre per il riscaldamento dell'appartamento all'utilizzo di stufette elettriche e ad una caldaia autonoma posta nel bagno per garantirsi l'acqua calda.

Lo scrivente non ritiene opportuna la divisione del bene pignorato in più lotti per la vendita trattandosi di un unico appartamento, per di più di modeste dimensioni.

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.*

Risposta:

Per la descrizione del bene pignorato si rimanda a quanto già riferito al quesito precedente.

Per quanto riguarda il quesito se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., la risposta è no perché l'esecutato, intestatario per l'intero del bene, ha acquistato detto immobile in qualità di privato e non di impresa come da "atto di compravendita" a rogito Notaio Adriano Iacopini del 24.02.1967, repertorio n. 20893/2243, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data il 22.03.1967 al n. 1050 r.p. (ved. allegati n.5 e 6).

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;*

Risposta:

La costruzione del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato (appartamento di civile abitazione) venne iniziata il 15 luglio 1962 e portata a termine il 13 dicembre 1963 (ved. allegato n. 5)

Quesito 4 : *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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 dell'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;*

Risposta:

Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento oggetto di pignoramento è stato edificato in forza del Nulla Osta per Esecuzione lavori edili N. 10/62 rilasciato dal Comune di Montegranaro in data 29.05.1962 al sig. (ved. allegato n.11).

Successivamente, è stato rilasciato il Nulla Osta per Esecuzione lavori edili Prot. N. 2023 del 15.05.1964 per la realizzazione di una variante rispetto al progetto iniziale approvato (*ved. allegato n.12*) che però non ha interessato l'appartamento oggetto di pignoramento.

L'edificio è stato dichiarato abitabile a partire dal 1°giugno 1964 (*ved. allegato n.13*).

Al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente CTU sull'appartamento pignorato, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la finestra del soggiorno più stretta rispetto a quella del progetto iniziale;
- la porta della cucina davanti al corridoio di disimpegno spostata leggermente più a destra rispetto al progetto iniziale;
- il ripostiglio situato a destra (*ved. allegato n.9*) anziché a sinistra come da progetto iniziale (*ved. allegato n.10*).

Tali irregolarità, tuttavia, potranno essere sanate dall'aggiudicatario del bene presentando in Comune una SCIA in sanatoria per difformità interne art. 6 bis del DPR 380/2001, il cui costo ammonta ad € 1.066, di cui € 1.000 come sanzione amministrativa e € 66 per diritti di segreteria. A tali importi devono inoltre essere aggiunti i costi per il tecnico incaricato a redigere il progetto stimabile intorno ad € 1.000, per un totale complessivo pari ad € **2.066**.

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;*

Risposta:

Tale quesito non riguarda l'immobile in oggetto in quanto trattasi di un appartamento di civile abitazione.

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;*

Risposta:

Il bene sottoposto a pignoramento è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Montegranaro, in via Curtatone n.2, catastalmente descritto come di seguito (*visura catastale attuale, allegato n. 7*):

- **Appartamento al piano quinto**, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro, al foglio 15, particella 290 sub 26, cat. A/2, cl. 4, vani 5, via Curtatone n. 2, p. S1-5-6, r.c. € 284,05;

Si precisa che esiste un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Quesito 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 di 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Risposta:

In base agli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio – sede distaccata di Fermo, all'atto della notifica del pignoramento l'esecutato (xxxxxxxxxxxxxx) era intestatario per l'intero dell'immobile stesso in forza di un atto regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 22.03.1967 al n. 1050 r.p. (*ved. allegati n. 5 e n. 6*).

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;*

Risposta:

Con atto a rogito Notaio Adriano Iacopini in data 24 febbraio 1967, repertorio n.20893/2243, il sig. _____ ha venduto al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx “appartamento di civile abitazione in Montegranaro, ubicato al piano quinto, ala sud-est, del fabbricato sito in via Curtatone n.2, e ricadente sulle particelle 72 – 72/A – 167/S del foglio di mappa 15 del suddetto Comune”.

Si precisa, però, che detto appartamento all’epoca dell’atto di compravendita di cui sopra non risultava ancora censito al N.C.E.U. perché di nuova costruzione ma ivi denunciato con scheda di Serie M n. 0615271 del 16 luglio 1964 (*ved. allegati n.5 e n.9*) con la particella 290 sub 26 del foglio 15, estremi riportati nell’atto di pignoramento trascritto in data 17.10.2012 al n. 5238 r.p.. Pertanto, l’immobile pignorato all’atto della notifica del pignoramento risultava intestato per l’intero al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Per quanto riguarda i **GRAVAMI** (*ved. Ispezione ipotecaria – allegato n.4*) riguardanti il bene pignorato, essi sono:

1)Formalità del 19.04.1997 n° 300 Reg. Part.:

Ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A. e contro xxxxxxxxxxxxxxxx – atto Notaio Rossi Alfonso di Porto Sant’Elpidio del 14.04.1997 repertorio n. 93935/8716 per Lire 42.000.000.

2)Formalità del 06.02.2008 n°251 Reg. Part.:

Ipoteca legale a favore di Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. e contro xxxxxxxxxxxxxxxx - atto Notaio Rossi Alfonso di Porto Sant’Elpidio del 04.02.2008 repertorio n. 214629/28586 per Euro 150.000,00.

3)Formalità del 24.01.2011 n°96 Reg. Part.:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca delle Marche S.p.A. e contro xxxxxxxxxxxxxxxx per Euro 14.000,00.

4)Formalità del 17.10.2012 n°5238 Reg. Part.:

Verbale di Pignoramento immobiliare a favore della Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona, c.f. 01377380421, elettivamente domiciliata a Fermo, Via Ognisanti n.51, presso lo studio dell’avvocato Daniele Liberini.

Quesito 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;

Risposta:

Al fine di determinare il **più probabile valore di mercato** attribuibile agli immobili pignorati se fossero posti oggi in vendita, è stato utilizzato il cosiddetto metodo della STIMA SINTETICA COMPARATIVA che per determinare il più probabile valore di mercato di un immobile fa riferimento alle contrattazioni avvenute di recente per immobili simili e posti nelle immediate vicinanze, facendo le dovute aggiunte o detrazioni del caso.

Più precisamente, per gli edifici si è adottato come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale lorda (L) e le caratteristiche prese in considerazione sono l'epoca di edificazione, la tipologia costruttiva, le dimensioni, il grado di finitura, lo stato di conservazione e il luogo in cui sorgono.

Nello caso in esame, nella stima del valore attuale di mercato dell'immobile pignorato (appartamento di civile abitazione al piano quinto), si è in particolare tenuto conto delle caratteristiche favorevoli quali la zona in cui sorge il fabbricato a cui esso appartiene (abbastanza vicina al centro cittadino, anche se un po' periferica), il discreto stato di conservazione del suddetto fabbricato, la presenza di ascensore, ma anche di quelle sfavorevoli come la sua epoca di edificazione non recente (prima metà degli anni 60'), la scadente qualità del rivestimento dei pavimenti interni (in pvc), la scadente conservazione degli infissi delle finestre, la presenza di macchie di umidità e distacchi di intonaci in alcuni punti del soffitto e di alcune crepe sui muri divisorii interni.

Va inoltre aggiunto che la valutazione risente necessariamente anche del fatto che attualmente il mercato degli immobili, anche se in ripresa, è in generale ancora abbastanza stagnante, vista la forte crisi economica degli ultimi anni non ancora del tutto superata, per cui si registrano poche compravendite. Di conseguenza, a fronte di un tale abbassamento della domanda, il prezzo di mercato degli immobili, compresi i fabbricati di civile abitazione, inevitabilmente ha subito negli ultimi tempi una forte flessione.

Alla luce di quanto sopra esposto, e considerando anche che trattasi di procedimento esecutivo, si ritiene congruo attribuire al suddetto bene pignorato il seguente valore di mercato:

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE (appartamento al piano 5°):

Abitazione: 85,80 mq x 650 €/mq = euro 55.770

Balcone: 4,00 mq x 300 €/mq = euro 1.200

TOTALE = euro 56.970

dove: 85,80 mq trattasi di superficie lorda

Si precisa che il valore commerciale dell'immobile come in precedenza determinato è comprensivo dei due locali annessi all'appartamento posti al piano seminterrato (vano caldaia) e al piano sesto (deposito – ex lavanderia) che costituiscono beni comuni a disposizione di tutti i condomini.

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE: Euro 54.904 arrotondato a Euro 55.000

dove: il prezzo base d'asta è stato determinato detraendo dal valore commerciale dell'immobile (€ 56.970) i presumibili costi, pari a euro 2.066, che l'aggiudicatario del bene dovrà sostenere per sanare le irregolarità di cui al quesito n. 4.

Quesito 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;*

Risposta:

Si ritiene opportuno disporre la vendita dell'immobile pignorato **in un unico lotto** trattandosi di un unico appartamento di civile abitazione, per di più di modeste dimensioni.

Quesito 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 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*

Allegati

- N. 1: Manifesto d'asta;
- N. 2: Check List dei controlli effettuati;
- N. 3: Foglio riassuntivo degli identificativi catastali degli immobili;
- N. 4: Ispezione ipotecaria presso la Agenzia delle Entrate Ufficio di Fermo;
- N. 5: Copia atto di compravendita R.P. n. 20893/2243 del 24.02.1967;
- N. 6: Copia nota di trascrizione R.P. 1050 del 22/03/1967 relativa all'atto di compravendita R.P. n. 20893/2243 del 24.02.1967;
- N. 7: Visura catastale attuale dell'immobile;
- N. 8: Visura catastale storica dell'immobile;
- N. 9: Planimetria catastale dell'immobile;
- N.10: Pianta immobile da progetto;
- N.11: Nulla Osta N. 10/62 del 29.05.1962;
- N.12: Nulla Osta N. 10/62 del 15/05/1964;
- N.13: Autorizzazione di Abitabilità del 01/06/1964;
- N.14: Certificato di residenza, stato civile ed estratto di matrimonio di xxxxxxxxxxxxxxx;
- N.15: Attestazione amministrazione del condominio;
- N.16: Estratto conto condominiale;
- N.17: Rilievo fotografico degli immobili;
- N.18: Relazione senza i dati personali delle parti;

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto e si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento

Fermo, li 05/09/2021

il C.T.U.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX