

Dr. Marco Cardinali
Via M. Tornabuoni 19
Fermo
tel. 0734.224483 335.7509016

udienza del 17/10/23



TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. N. R. 15/2017 Es. Imm.

Creditore: CAF S.P.A. (MANDATARIA DI ALICUDI SPV S.R.L.)

Debitore: XXXXX SRL + 1

Oggetto: stima di beni immobili

PREMESSA

Nell'udienza del 09/03/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi, incaricava lo scrivente CTU Dr. Marco Cardinali di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

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

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio

dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma

5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad

indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

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

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;

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

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

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella

quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

r) ad allegare altresì la check list (in 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. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 11.1.2022, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

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

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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

Premesso che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, si evidenzia quanto a seguito.

Immobile "1" identificato nella certificazione notarile

Immobile "2" identificato nella certificazione notarile

Si è constatato inoltre che la certificazione sostitutiva non risale sino a specifici atti di acquisto, ma atti così descritti:

- Per il bene 1) Censito al catasto al Foglio n. 3 part. 8 Intestato a XXXXX srl per diritti di superficie per la quota di 1/1 e XXXXX per la proprietà per la quota di 1/1: Il bene fu acquistato dalla Sig.ra

XXXXXX a seguito di scrittura privata di compravendita in data 20/05/2014 con rogito del notaio M. Gentilucci rep. n. 42411. La ditta venditrice XXXXXX srl si riservò il solo diritto di superficie. Poiché l'atto di pignoramento risale al 14/12/2016, la succitata trascrizione deve considerarsi infraventennale. Per quanto riguarda la DATO OSCURATO invece l'intera proprietà pervenne a seguito di Decreto di trasferimento del Tribunale di Fermo dalla XXXXXX Srl in data 24/02/2000.

In precedenza il bene pervenne alla XXXXXX srl (già XXXXXX spa) con atto del 14/03/1988 a rogito del notaio L. Ciuccarelli rep. 48791, trascritto a Fermo il 01/04/1988 con rep. gen. 1808 e rep. part. 1312. La continuità delle trascrizioni quindi viene garantita.

- Per il bene 2) Censito al catasto al Foglio n. 3 part 332, 494, 495, 496, 497,498: Intestato a XXXXXX srl per la quota di 1/1, il bene fu acquisito a seguito di Decreto di trasferimento del Tribunale di Fermo dalla XXXXXX srl in data 24/02/2000.

Precedentemente solo per la particella 332 il bene pervenne alla XXXXXX srl dalla XXXXXX (già XXXXXX) a con atto del 14/03/1988 a rogito del notaio L. Ciuccarelli rep. 48791, trascritto a Fermo il 01/04/1988 con rep. gen. 1808 e rep. part. 1312.

Per le particelle nn 494, 495, 496, 497,498 332 il bene pervenne alla XXXXXX srl da DATO OSCURATO con atto del 24/01/1981 a rogito del notaio L. Ciuccarelli rep. 23454, trascritto a Fermo il 01/04/1988 con rep. gen. 759 e rep. part. 569.

Poiché l'atto di pignoramento risale al 14/12/2016, la trascrizione deve considerarsi infraventennale. La continuità delle trascrizioni viene comunque garantita dalla certificazione sostitutiva notarile che descrive detta continuità a partire dall'anno 1981.

2. Verifica presenza estratto catastale.

Poiché nella documentazione contenuta nel fascicolo vi era idonea documentazione catastale ma datata all'anno 2017, lo scrivente CTU provvedeva a richiedere al catasto documentazione aggiornata. I documenti prodotti sono:

- Visura catastale storica;
- Planimetrie catastali aggiornate.

3. Stato civile dell'esecutata

Premesso che la XXXXXX srl è una persona giuridica e non fisica e che il rappresentante legale XXXXXX Claudio opera in regime di separazione dei beni, a seguito di emissione della certificazione notarile sostitutiva emerge anche che i beni appartenenti alla esecutata XXXXXX, coniuge di XXXXXX, vennero acquisiti in regime di separazione dei beni a seguito di uno specifico atto con La XXXXXX srl, compravendita in data 20/05/2014 con rogito del notaio M. Gentilucci rep. n. 42411. La ditta venditrice XXXXXX srl si riservò il solo diritto di superficie.

1° OUESITO (a) – Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

Le proprietà oggetto di pignoramento riguardano immobili nel comune di Grottazzolina.

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono stati individuati in 2 unità immobiliari, che possono essere così descritte:

Bene 1:

Fabbricato con accessori in comune di Grottazzolina Strada Molino n. 24 catastale n. 1, censito al Foglio di mappa n. 3, Particella 8 piani T-1-2. Si tratta di un fabbricato nella zona industriale ad Est del centro storico di Grottazzolina in area confinante col fiume Tenna.

Il fabbricato si compone di 3 piani fuori terra così composto:

- 1 Capannone con uffici e accessori annessi al piano terra;
- Uffici ai piani 1 e 2;
- 2 accessori esterni ad uso ripostiglio;
- 1 accessorio esterno ad uso ricovero mezzi.

Il fabbricato principale è realizzato con facciata esterna intonacata (discreto stato) e muratura in laterizio intonacato, è dotato di copertura in parte con tetto a padiglioni con manto in tegole, e in parte copertura a falda del capannone annesso. Non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale mediocre. Allo stato attuale non è abitabile ma utile per la sua destinazione attuale D7. L'immobile è sito comunque in una buona posizione con giacitura pianeggiante in zona industriale-artigianale. Vi si accede tramite via pubblica, Strada Molino 1.

Il fabbricato ha una superficie lorda di mq 1.022 (capannone e accessorio) +mq 72 (uffici) al piano terra; 132 mq uffici al piano 1°; 132 mq uffici al piano 2°; balcone mq 12. Superficie complessiva 1358 ca con balcone di mq 12. Internamente è composto da:

- Capannoni e accessori ad uso autofficina, autorimessa e deposito h 4,55 - 4,31 - 2,78 mt per mq 1.022 complessivi;
- Uffici al piano terra che comprendono locale uso pesatura, commerciale, un wc e un locale magazzino h 2,80 mt; superficie mq 72
- Ufficio al piano 1° composto da 4 vani, wc, ingresso e balcone; h 2,80 mt
- un piano 2° sottotetto ad uso ufficio; h da 1,00 a 2,80 mt

Per quel che riguarda gli uffici l'intero fabbricato è dotato di infissi in alluminio. Le porte interne degli uffici in plastica, impianto di riscaldamento presente ma non funzionante, rifiniture interne sufficienti; comunque tutto l'edificio necessita di ristrutturazione. Quindi la struttura presenta uno stato di conservazione sufficiente. Di pertinenza ai fabbricati vi è inoltre il terreno circostante, attualmente incolto, un tempo utilizzato per l'attività industriale. La particella 8 risulta di mq 10.425 comprensiva dei fabbricati in pianta. Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di mq 785 circa così calcolati:

Descrizione	Superficie (mq)	coefficiente	Sup. commerciale (mq)
Uffici piani T-1°	204	1	204
Ufficio piano 2° sottotetto	132	1/3	44
Accessori annessi	1.022	1/3	340
Balconi	12	1/3	4
Accessorio esterno	60	1/4	15
Accessorio esterno	35	1/4	8,75
Tettoia esterna	324	1/4	81
Terreno	8.780	1/100	87,8
			784,55

Confini dell'unità immobiliare:

Strada del Molino, proprietà DATO OSCURATO., proprietà DATO OSCURATO canale d'irrigazione del Consorzio di Bonifica delle Marche, demanio di pertinenza fluviale, salvi altri.

Dalla documentazione catastale aggiornata del 14.10.2023 prodotta dallo scrivente, l'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria/classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
Grottazzolina	3	8		D7			3.392,00
Piano: T - 1 - 2							

Indirizzo: Strada Molino n. 1. Intestato a: XXXXX usufruttuario per 1/4, XXXXX usufruttuario per 1/4, XXXXX usufruttuario per 1/4, XXXXX usufruttuario per 1/4, DATO OSCURATO XXXXX, XXXXX, nata a XXXXX, nuda proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni; XXXXX s.r.l. proprietaria superficaria per 1/1



Comune di Grottazzolina, Foglio 3 Particella 8 fabbricato principale



Comune di Grottazzolina, Foglio 3 Particella 8 accessorio esterno



Comune di Grottazzolina, Foglio 3 Particella 8 piano terra ufficio ad uso commerciale e pesatura



Comune di Grottazzolina, Foglio 3 Particella 8 piano terra ufficio



Comune di Grottazzolina, Foglio 3 Particella 8 piano terra ufficio piano 1°



Comune di Grottazzolina, Foglio 3 Particella 8 piano terra ufficio piano 1°



Comune di Grottazzolina, Foglio 3 Particella 8 piano terra ufficio piano 2°

Bene 2:

Appezamento di terreno sito in Grottazzolina (FM) della superficie catastale complessiva di mq 1.215 sito in Strada del Molino, censito al catasto al Foglio di mappa n. 3, Particelle nn 332, 494, 495, 496, 497, 498. Si tratta di particelle confinanti con la precedente unità immobiliare n. 1. Sono piccoli lembi di terreno incolto che vanno a costituire un unico corpo con la particella n. 8 già descritta. La Particella n. 332 consiste inoltre nella porzione di accesso dalla Strada del Molino all'opificio e quindi alla Particella n. 8

Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di mq 121,5 così calcolati:

Descrizione	Superficie (mq)	coefficiente	Sup. commerciale (mq)
F. 3 Partt nn 332, 494, 495, 496, 497, 498	1.215	1/100	121,5
			121,50

Confini dell'unità immobiliare:

Strada del Molino, proprietà DATO OSCURATO., proprietà DATO OSCURATO canale d'irrigazione del Consorzio di Bonifica delle Marche, demanio di pertinenza fluviale, salvi altri.

Dalla documentazione catastale del 28.09.2022 prodotta dallo scrivente, l'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria/classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
Grottazzolina	3	332		Sem. irr.		825 m ²	6,82
Grottazzolina	3	494		Sem. irr.		35 m ²	0,02
Grottazzolina	3	495		Bosco misto		115 m ²	0,18
Grottazzolina	3	496		Bosco misto		25 m ²	0,04
Grottazzolina	3	497		Bosco misto		55 m ²	0,07
Grottazzolina	3	498		Bosco misto		160 m ²	0,25
					TOTALE	1.215 m ²	

Indirizzo: Grottazzolina Strada del Molino n. 24 (catastale 1).

Intestato a XXXXX s.r.l. P. Iva DATO OSCURATO proprietaria per 1/1.

2° QUESITO – sommaria descrizione del bene b)

Allo stato attuale gli immobili sono esattamente identificati ed individuati come da elenco di cui al punto precedente. Essi derivano da specifici atti:

1) Il bene fu acquistato dalla Sig.ra XXXXX a seguito di scrittura privata di compravendita in data 20/05/2014 con rogito del notaio M. Gentilucci rep. n. 42411. La ditta venditrice XXXXX srl si riservò il solo diritto di superficie per quel che concerne il bene 1. Alla DATO OSCURATO invece l'intera proprietà pervenne a seguito di Decreto di trasferimento del Tribunale di Fermo dalla XXXXX Srl in data 24/02/2000.

2) Relativamente ai terreni intestati unicamente alla XXXXX srl, il bene fu acquisito a seguito di Decreto di trasferimento del Tribunale di Fermo dalla XXXXX in data 24/02/2000

Tutto come Come correttamente riportato in certificazione notarile depositata.

Relativamente allo stato attuale di accatastamento, per il bene 1 si osserva il corretto accatastamento, mentre per il bene 2 vengono erroneamente indicate qualità colturali non riscontrate in realtà. Le particelle sono allo stato "incolto sterile" e non "seminativi irriguo" o "bosco misto. Occorre quindi effettuare una semplice "variazione di coltura".

Non occorre alcun ulteriore aggiornamento catastale.

Con riferimento all'IVA vigente e in riferimento alla normativa vigente, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino per entrambi i beni, i si evidenzia che, in caso di cessione di fabbricato abitativo e relative pertinenze da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, il trasferimento è soggetto ad imposta sul valore aggiunto soltanto dietro espressa opzione da parte del cedente nell'atto di cessione; in mancanza, l'acquisto è esente da I.v.a..

Nel caso in questione gli immobili sono soggetti soltanto a imposta di registro.

3° QUESITO *c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Per i fabbricati di cui al bene descritto n. 1 si presume che essi furono costruiti prima del 1967 in quanto non si è reperita alcuna documentazione presso l'Ufficio Urbanistica del comune. Dopo richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Grottazzolina infatti si è reperita soltanto una pratica di ristrutturazione (scala esterna ecc.)

Non esistono fabbricati relativi al bene descritto n. 2.

4° QUESITO – **d) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Come già evidenziato al punto precedente, dalle verifiche fatte ispezionando le pratiche edilizie emerge che non esistono pratiche di costruzioni edilizie dell'edificio principale successive all'anno 1967. Dalle pratiche visionate in comune, esiste depositata una pratica di ristrutturazione mediante costruzione di scala esterna, costruzione muri di contenimento, costruzione autorimessa e apertura finestre. Altre pratiche edilizie esistenti riguardano solo le successive recinzioni della proprietà. Non vi sono istanze di condono o regolarizzazione in merito.

Si osserva una piccola irregolarità relativa all'accatastamento degli immobili: nonostante regolare sotto il profilo urbanistico, non risulta l'accatastamento corretto con individuazione del balcone.

Andrà eseguito un aggiornamento e adeguamento catastale con costi stimati di € 500,00.

5° QUESITO – **e) destinazione urbanistica**

A seguito di regolare richiesta e ottenimento del certificato di destinazione urbanistica degli immobili, emerge quanto a seguito.

BENI 1-2

L'area distinta in Catasto al foglio 3 particelle nn 8, 332, 494, 495, 496, 497, 498 - Strada Molino, risulta essere destinata dal

- P.R.G. vigente approvato con DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 29 DEL 25/07/2019:

Art. 22 Zone D1 - Zone artigianali di completamento. 3. Nelle zone D1 sono consentiti:

a) interventi edilizi diretti di ristrutturazione edilizia e aumento volumetrico e/o di SUL non superiore al 30% del preesistente nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,6 mq/mq.

Il vincolo paesaggistico presente, ambito fluviale del Tenna, non consente la possibilità di nuove costruzioni.

6° QUESITO – f) *"ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento..."*

L'identificazione catastale del bene è stata correttamente evidenziata al precedente punto 1. Tutti i dati risultanti dall'atto di pignoramento risultano corretti e conformi con i dati castali accertati. Fanno eccezione le non corrette destinazioni colturali del bene 2 (terreni) per i quali andrà eseguita una variazione di coltura.

Si allegano quindi alla presente relazione la documentazione catastale aggiornata unitamente alle planimetrie.

7° QUESITO g) *"....ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi..."*

Come emerge dalle visure storiche, nonché dalla certificazione notarile agli atti, al momento della notifica del pignoramento sia la ditta XXXXX srl che XXXXX erano effettivamente proprietari dei beni.

Si evidenzia che, per entrambi i beni individuati non risulta possibile una separazione fisica delle quote sottoposta a pignoramento.

8° QUESITO h) *"a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento..."*

Acquisizione di aggiornato elenco iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili

- **Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili:**

r. part.	Data	A favore di	Iscritta per	Natura
9105/2204	11/08/2007	Tercas S.p.A.	€ 1.100.000	Ipoteca volontaria
4693/1177	14/06/2010	Equitalia Marche S.p.A.	€ 46.064,24	Ipoteca legale
4832/993	17/06/2011	Banca Popolare di Ancona S.p.A.	€ 1.100.000	Ipoteca volontaria
186/14	09/01/2013	Release S.p.A.	€ 150.000	Ipoteca giudiziale
732/122	09/02/2016	Equitalia Centro S.p.A.	€ 168.519,14	Ipoteca conc. amm.

• Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili:

n. reg.	Data	A favore di	Natura	A carico di
759/573	09/02/1981	XXXXXX	Rinuncia e costituzione servitù	XXXXXX
7134/5126	05/12/1995	XXXXXX	Domanda giudiziale	XXXXXX Srl
8462/5710	28/12/2016	Creditori fallimento XXXXXX	Sentenza fallimento	XXXXXX srl
818/561	06/02/2017	Alicudi spv S.r.l.	Verbale pignoramento immobili	XXXXXX srl e XXXXXX
8568/6285	07/11/2019	XXXXXX	Compravendita usufrutto	XXXXXX

Dall'ispezione ipotecaria effettuata si evidenzia che esistono altre formalità dall'epoca del pignoramento ad oggi, ossia la vendita dell'usufrutto da parte di XXXXX in data 07/11/2019.

9° QUESITO – i) Valutazione complessiva dei beni

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile il perito ha inteso utilizzare un procedimento di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (il metro quadrato di superficie lorda edificata per i fabbricati), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per beni simili compravenduti recentemente e, fatte le opportune considerazioni, relative a dimensioni, ubicazione, caratteristiche tecnico-costruttive, livello di rifinitura e stato di conservazione generale, si è proceduto alla stima del valore venale dell'immobile.

Stima dei valori degli immobili in libera contrattazione di mercato

Dalle analisi di mercato sono emersi i seguenti valori unitari ed il conseguente valore commerciale attuale complessivo degli immobili

- Bene 1 Fabbricato in comune di Grottazzolina Strada Molino 24 (catastale 1), censito al Foglio di mappa n. 3, Particella 8 piani T-1-2 cat. D7

Stima fabbricati

Descrizione	Superficie	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Uffici piani T-1	204	450,00	91.800,00
Ufficio piano 2° sottotetto	132	150,00	19.800,00
Capannoni/autorimesse	1.022	150,00	153.300,00
Balconi	12	150,00	1.800,00
Accessorio esterno	60	150,00	9.000,00
Accessorio esterno	35	150,00	5.250,00
Tettoia esterna	324	150,00	48.600,00
Terreno	8.780	4,50	64.215,00
TOTALE			€ 393.765,00

Nella stima si è anche tenuto conto anche delle pubblicazioni dell'O.M.I. come punto base di riferimento.

Stima del valore dell'immobile a base d'asta

EURO 393.765,00 VALORE IN LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO arrotondato a euro **393.700,00**.

PREZZO QUOTA PIGNORATA (1/1): EURO 393.700,00

- Bene 2 Appezamento di terreno sito in Grottazzolina (FM) della superficie catastale complessiva di mq 1.215 sito in Strada del Molino, censito al catasto al Foglio di mappa n. 3, Particelle nn 332, 494, 495, 496, 497, 498.

Stima dei valori degli immobili in libera contrattazione di mercato

Trattandosi di frustoli di terreno residuali adiacenti al bene precedentemente stimato, i valori di mercato saranno identici

Descrizione	Superficie	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Terreno F. 3 Partt nn 332, 494, 495, 496, 497, 498	1.215	4,50	5.467,50
TOTALE			€ 5.467,50

Nella stima si è anche tenuto conto anche delle pubblicazioni dell'O.M.I. come punto base di riferimento.

Stima del valore dell'immobile a base d'asta

EURO 5.467,50 VALORE IN LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO arrotondato a euro **5.400,00**.
PREZZO QUOTA PIGNORATA (1/1): EURO 5.400,00

10° QUESITO 1) formazione lotti per gruppi omogenei

I due beni risultano confinanti tra di loro, e quindi individuabili in un unico lotto. Del resto i frustoli di terreno di cui al bene n. 2 sarebbero molto difficilmente vendibili singolarmente.

FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO N. 1

Composto da:

Bene 1:

Fabbricato con accessori in comune di Grottazzolina Strada Molino n. 24 catastale n. 1, censito al Foglio di mappa n. 3, Particella 8 piani T-1-2. Si tratta di un fabbricato nella zona industriale ad Est del centro storico di Grottazzolina in area confinante col fiume Tenna.

Il fabbricato si compone di 3 piani fuori terra così composto:

- 1 Capannone con uffici e accessori annessi al piano terra;
- Uffici ai piani 1 e 2;
- 2 accessori esterni ad uso ripostiglio;
- 1 accessorio esterno ad uso ricovero mezzi.

Il fabbricato principale è realizzato con facciata esterna intonacata (discreto stato) e muratura in laterizio intonacato, è dotato di copertura in parte con tetto a padiglioni con manto in tegole, e in parte copertura a falda del capannone annesso. Non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale mediocre. Allo stato attuale non è abitabile ma utile per la sua destinazione attuale D7. L'immobile è sito comunque in una buona posizione con giacitura pianeggiante in zona industriale-artigianale. Vi si accede tramite via pubblica, Strada Molino 1. Il fabbricato ha una superficie lorda di mq 1.022 (capannone e accessorio) +mq 72 (uffici) al piano terra; 132 mq uffici al piano 1°; 132 mq uffici al piano 2°; balcone mq 12. Superficie complessiva 1358 ca con balcone di mq 12. Internamente è composto da:

- Capannoni e accessori ad uso autofficina, autorimessa e deposito h 4,55 - 4,31 - 2,78 mt per mq 1.022 complessivi;

- Uffici al piano terra che comprendono locale uso pesatura, commerciale, un wc e un locale magazzino h 2,80 mt; superficie mq 72
- Ufficio al piano 1° composto da 4 vani, wc, ingresso e balcone; h 2,80 mt un piano 2° sottotetto ad uso ufficio; h da 1,00 a 2,80 mt

Secondo lo strumento urbanistico vigente P.R.G. il bene si trova:

Art. 22 Zone D1 - Zone artigianali di completamento.

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

Art.142 comma 1, lettera c) del Dlgs 42/04 Ambito di tutela fluviale

Confini dell'unità immobiliare:

Strada del Molino, proprietà DATO OSCURATO, proprietà DATO OSCURATO., canale d'irrigazione del Consorzio di Bonifica delle Marche, demanio di pertinenza fluviale, salvi altri.

Immobile intestato a:

DATO OSCURATO usufruttuario per 1/4, XXXXX, nata a, nuda proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni; XXXXX s.r.l. DATO OSCURATO proprietaria superficaria per 1/1

PREZZO BASE EURO 393.700,00

Bene 2:

Appezamento di terreno sito in Grottazzolina (FM) della superficie catastale complessiva di mq 1.215 sito in Strada del Molino, censito al catasto al Foglio di mappa n. 3, Particelle nn 332, 494, 495, 496, 497, 498. Si tratta di particelle confinanti con la precedente unità immobiliare n. 1. Sono piccoli lembi di terreno incolto che vanno a costituire un unico corpo con la particella n. 8 già descritta. La Particella n. 332 consiste inoltre nella porzione di accesso dalla Strada del Molino all'opificio e quindi alla Particella n. 8.

Secondo lo strumento urbanistico vigente P.R.G. il bene si trova:

Art. 22 Zone D1 - Zone artigianali di completamento.

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

Art.142 comma 1, lettera c) del Dlgs 42/04 Ambito di tutela fluviale

Confini dell'unità immobiliare:

Strada del Molino, proprietà DATO OSCURATO proprietà DATO OSCURATO canale d'irrigazione del Consorzio di Bonifica delle Marche, demanio di pertinenza fluviale, salvi altri

Immobile intestato a:

XXXXX s.r.l. P. DATO OSCURATO proprietaria per 1/1

PREZZO BASE EURO 5.400,00

PREZZO BASE BENI 1+2: EURO 399.100,00 (diconsi euro trecentonovantanovemilacento/00).

11° QUESITO lettere m) n) o) p) q) r) dell'incarico

- m) Stato di possesso del bene
I beni risultano attualmente direttamente in possesso agli esecutati e in stato di abbandono.
- n) procedure espropriative
Non esistono sugli immobili procedimenti espropriativi in corso.
- o) planimetrie degli immobili
La documentazione fotografica è già presente all'interno della perizia, mentre le planimetrie vengono incluse tra gli allegati
- p) Succinta descrizione del lotto

MANIFESTO D'ASTA

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 15/17:

promossa da

CAF S.P.A. (MANDATARIA DI ALICUDI SPV S.R.L.)

contro

XXXXXX SRL +1

LOTTO N. 1

Composto da:

Bene 1:

Fabbricato con accessori in comune di Grottazzolina Strada Molino n. 24 catastale n. 1, censito al Foglio di mappa n. 3, Particella 8 piani T-1-2. Si tratta di un fabbricato nella zona industriale ad Est del centro storico di Grottazzolina in area confinante col fiume Tenna.

Il fabbricato si compone di 3 piani fuori terra così composto:

- 1 Capannone con uffici e accessori annessi al piano terra;
- Uffici ai piani 1 e 2;
- 2 accessori esterni ad uso ripostiglio;
- 1 accessorio esterno ad uso ricovero mezzi.

Il fabbricato principale è realizzato con facciata esterna intonacata (discreto stato) e muratura in laterizio intonacato, è dotato di copertura in parte con tetto a padiglioni con manto in tegole, e in parte copertura a falda del capannone annesso. Non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale mediocre. Allo stato attuale non è abitabile ma utile per la sua destinazione attuale D7. L'immobile è sito comunque in una buona posizione con giacitura pianeggiante in zona industriale-artigianale. Vi si accede tramite via pubblica, Strada Molino 1.

Il fabbricato ha una superficie lorda di mq 1.022 (capannone e accessorio) +mq 72 (uffici) al piano terra; 132 mq uffici al piano 1°; 132 mq uffici al piano 2°; balcone mq 12. Superficie complessiva 1358 ca con balcone di mq 12. Internamente è composto da:

- Capannoni e accessori ad uso autofficina, autorimessa e deposito h 4,55 - 4,31 - 2,78 mt per mq 1.022 complessivi;
- Uffici al piano terra che comprendono locale uso pesatura, commerciale, un wc e un locale magazzino h 2,80 mt; superficie mq 72
- Ufficio al piano 1° composto da 4 vani, wc, ingresso e balcone; h 2,80 mt un piano 2° sottotetto ad uso ufficio; h da 1,00 a 2,80 mt

Bene 2:

Appezamento di terreno sito in Grottazzolina (FM) della superficie catastale complessiva di mq 1.215 sito in Strada del Molino, censito al catasto al Foglio di mappa n. 3, Particelle nn 332, 494, 495, 496, 497, 498. Si tratta di particelle confinanti con la precedente unità immobiliare n. 1. Sono piccoli lembi di terreno incolto che vanno a costituire un unico corpo con la particella n. 8 già descritta. La Particella n. 332 consiste inoltre nella porzione di accesso dalla Strada del Molino all'opificio e quindi alla Particella n. 8

PREZZO BASE BENI 1+2: EURO 399.100.00 (diconsi euro trecentonovantanovemilacento/00).

- q) protezione dati personali
Verrà allegata anche una versione della perizia priva di dati personali
- r) Check list controllo documentazione di cui all'art 567 c.p.c.
Si allega altresì una check list di avvenuto controllo della documentazione depositata agli atti.

Tanto dovevasi in evasione all'incarico ricevuto

Fermo li 16.10.2023

Allegati:

- 1) visure catastali storiche;
- 2) planimetrie catastali degli immobili;
- 3) documentazione della Conservatoria dei registri immobiliari;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica;
- 5) Copia perizia per protezione dati personali;
- 6) Succinta descrizione del lotto (manifesto d'asta)
- 7) Checklist art 567 cpc

Il C.T.U.

Dr. Marco Cardinali

