

# STUDIO TECNICO MANCINI

di MANCINI Geom. MARCO

Via San Tommaso n° 14 63900 FERMO (FM)

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

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

## **TRIBUNALE DI FERMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 153/2013** tra

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

**OGGETTO:** Stima di un abitazione al piano seminterrato, terra e primo,

sita in Sant'Elpidio a Mare.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

In riferimento all'esecuzione immobiliare in oggetto in data 26.03.2022 la Dott.ssa ----- poneva al sottoscritto Geom. Marco Mancini i seguenti quesiti:

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

*1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

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

*oppure:*

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

*4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

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

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



*abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

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

*d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

*f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta*



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

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

*h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

*i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo*



della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

*m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico*



*dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla  
attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere  
storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da  
censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il  
diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da  
alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione  
o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie  
già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali  
spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della  
perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

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

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



*procedura di vendita;*

*r) ad allegare altresì la check list (in format pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in format .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT. Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

### **PRELIMINARMENTE**

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

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

Inoltre ha provveduto ad effettuare un primo sopralluogo per prendere misure e scattare fotografie alle unità immobiliari.



## RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Il sottoscritto accedendo alla documentazione agli atti ha verificato la completezza della documentazione consegnata: il Creditore procedente dopo aver effettuato il decreto ingiuntivo, l'iscrizione ipotecaria (in data 07.05.2013), ha trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il verbale di pignoramento immobili in data 05.08.2013.

Successivamente, in data 02.10.2013, l'Avv. ----- per conto della ----- --- ha depositato presso la cancelleria del Tribunale di Fermo, la certificazione notarile sostitutiva composta dalla certificazione notarile ipotecaria ventennale del Notaio Dott. ----- e l'estratto di mappa con individuazione della particella suddetta a completezza della documentazione necessaria per l'esecuzione immobiliare n° 153/2013.

La certificazione ipo-catastale del Notaio Dott. ----- ricostruisce la storia ventennale dell'immobile che inizialmente era intestato al sig. ----- - che con atto n° ----- del 09.02.1982 vendeva il fabbricato ai sig.ri ----- per ½ ciascuno; successivamente con Successione di morte del sig. -- ----- (atto n° ----- del 02.04.2004) la part. ----- veniva intestata alla sig.ra ----- (per ¾ di proprietà) e ----- (per ¼ di proprietà); infine con atto di compravendita n°-----del 07.06.2007 le sig.re ----- vendevano alla sig.ra -----la piena proprietà della part.-----

Il ventennio ricoperto dal Notaio (dal 09.02.1982 al 25.09.2013) presentava i seguenti gravami:



## Trascrizioni

- 1) Trascrizione n° -----del 09.02.1982: Atto di compravendita in cui il sig. ----- vende ai sig.ri -----la part.-----;
- 2) Trascrizione n°----- del 02.04.2004: Successione di morte del sig.-----; la proprietà di ½ della part.----- viene ereditata dalle sig.re -----;
- 3) Trascrizione n°----- del 07.06.2007: Atto di compravendita in cui le sig.re --- ----- vendevano la part. ---- alla sig.ra -----

## Iscrizione

- 1) Iscrizione n° ----- del 03.03.2009: Contratto di mutuo ipotecario in cui si iscriveva ipoteca volontaria a favore di ----- contro ----- (proprietà per 1/1);
- 2) Iscrizione n°----- del 07.05.2013: Decreto ingiuntivo con cui si iscriveva ipoteca giudiziale a favore di----- contro ----- (proprietà per 1/1) sulla part. -----;
- 3) Iscrizione n° -----del 05.08.2013: Pignoramento a favore di ----- contro---- ----- per la piena proprietà sulla part. -----

La certificazione notarile risale fino all'atto di acquisto derivativo, trascritto il 09.02.1982 ed antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento del 05.08.2013.

Nella certificazione notarile sono stati adeguatamente specificati i dati catastali degli immobili pignorati.

Il Creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio dell'esecutato che il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune di Sant'Elpidio a Mare.



## 1° QUESITO

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

### INDIVIDUAZIONE DEL BENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di esecuzione fa riferimento al seguente pignoramento:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILI, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 05.08.2013 al n° ---- Registro Particolare a favore di ----- contro -----

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, via -----n°-----, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al foglio di mappa n°-----, particella -----

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
59	292	-	A/3	5	10 vani	413,17 €

Intestato da visura catastale a :

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

### UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI CATASTALI

La part.----- è un'abitazione autonoma sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, confinante a nord con la part. -----(proprietà -----) a sud con la part. -----(proprietà -----) e ad est ed ovest con la via pubblica -----

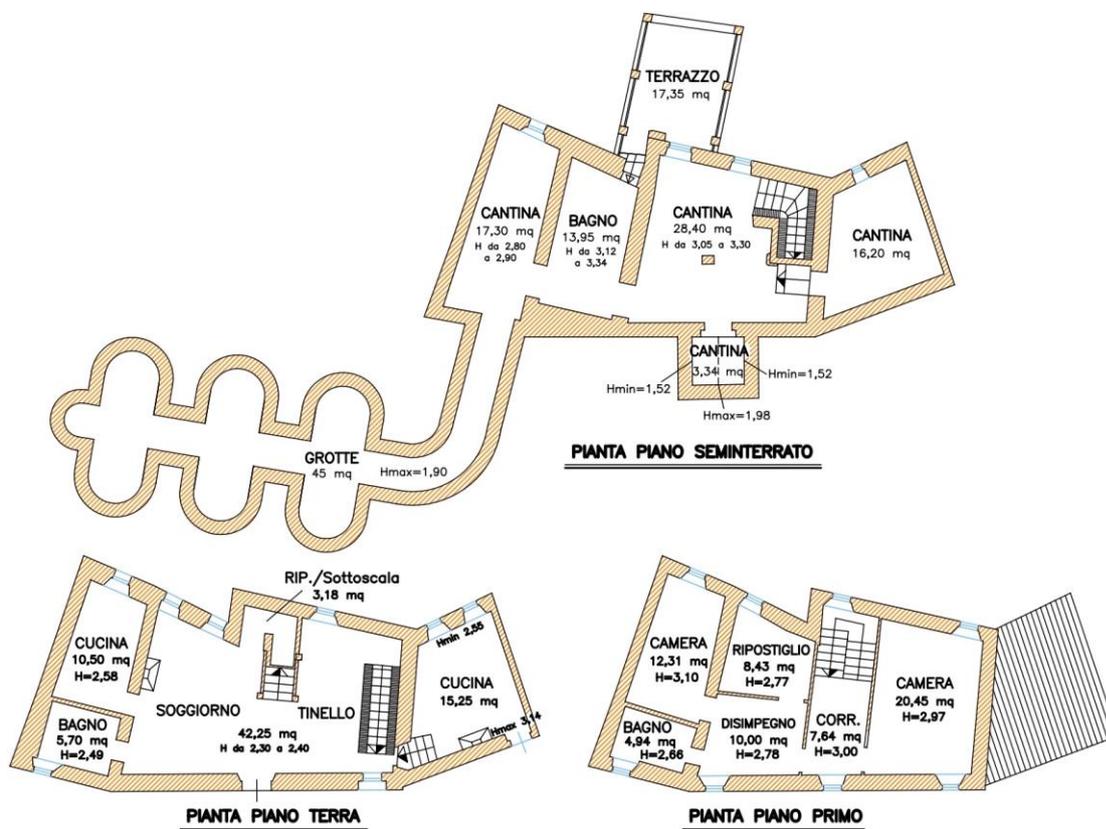


## 2° QUESITO

b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### 1) ABITAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO

(Part. 292)



L'immobile è rifinito esternamente con intonaco civile su due facciate principali e muratura faccia vista sulle altre due, struttura portante in muratura, solai con travi in legno e pannelle al piano terra e primo, solaio con travi e tavolato

in legno al piano sottostrada e internamente i piani sono collegate da scale in muratura.

Vi si accede dal lato nord attraverso un portone in legno e risulta in aderenza sul lato est-ovest e libero sui restanti lati.

L'unità immobiliare è così composta:

- Abitazione al piano terra, un soggiorno-tinello, due cucine, un bagno, un ripostiglio-sottoscala per una superficie di circa 114 mq commerciali con altezza di piano variabile da 2,30 a 3,14 ml;
- Abitazione al piano primo, tre camere, un bagno, un disimpegno ed un corridoio per una superficie di circa 90 mq commerciali con altezza di piano variabile da 2,66 a 3,10 ml;
- Cantina al piano seminterrato, quattro locali cantina, un bagno, per una superficie di circa 116 mq commerciali con altezza di piano variabile 2,80 a 3,34 ml; dal locale bagno si accede ad un terrazzo di 17 mq e dalla cantina a dei locali grotte di circa 65 mq commerciali.

Si precisa che non è stato possibile accedere internamente alla sola cantina lato nord del piano seminterrato (superficie di circa 16 mq), ma procedere con il rilevamento tramite misuratore laser nei pressi della porta perché il locale era pieno fino a quasi soffitto di materiale vario.

Le finiture interne dell'abitazione sono le seguenti: sull'intero immobile sono presenti diverse tipologie di pavimenti: parquet in parte del soggiorno e cucina del piano terra; in ceramica nei bagni, nella seconda cucina e nella camera al piano primo; in cotto nella camera, ripostiglio disimpegno e corridoio del piano primo; in terra e mattoni nel piano seminterrato.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile, portone e porte in legno, finestre doppio vetro e persiane in pvc per il piano terra e finestre vetro singolo in legno e



persiane in pvc per il piano primo e seminterrato. Il terrazzo ha pavimento in cemento con colonne in muratura e ringhiera metallica. Il piano primo è in gran parte controsoffittato; al piano terra il soffitto di alcune stanze con travetti e pannelle risulta rivestito da listelli in legno.

Gli impianti tecnologici presenti al piano terra e primo sono quelli tradizionali idrico, elettrico e termico; quest'ultimo è con termosifoni in ghisa (tranne uno sulle scale e due scalda salviette in alluminio nei bagni) e caldaia a metano; al piano seminterrato il solo impianto elettrico sopra traccia non è a norma.

Gli immobili si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione del piano terra e primo e pessime per il piano seminterrato.

L'ultimo progetto approvato è una pratica edilizia DIA per risanamento conservativo (prot. n°-----/07 del 23.11.2007, integrazioni del 05.12.2007 e del 28.12.2007) reperita presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare e successiva sospensione dei lavori prot. ----- del 11.02.2011 per lavori parzialmente realizzati. Tra lo stato attuale e quello autorizzato si rilevano leggere difformità sullo spessore di alcuni muri e un camino sul locale soggiorno al piano terra precedentemente presente nel locale cucina.

La planimetria catastale della part. ----- del 09.03.1999 quindi non aggiornata dopo i lavori eseguiti fino all'anno 2011; quindi non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale misurato.

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto il bene oggetto del pignoramento proviene dalla sfera privata dell'esecutato-persona fisica e pertanto soggetta ad imposta di registro. Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.



### 3° QUESITO

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

L'immobile è sito nel centro storico del Comune di Sant'Elpidio a Mare ed è un immobile storico, realizzato antecedentemente al 2 settembre 1967, solo recentemente parzialmente risanato con pratica edilizia dell'anno 2007.

### 4° QUESITO

*d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*



Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare è stato possibile reperire la sola pratica edilizia presente che è la DIA per risanamento conservativo (prot. n° -----/07 del 23.11.2007, integrazioni del 05.12.2007 e del 28.12.2007) e successiva sospensione dei lavori prot. ----- del 11.02.2011 per lavori parzialmente realizzati.

Come scritto al quesito n° 2 nell'ultimo progetto approvato (Concessione n° ----/1980 prot. ---- del 29.04.1980) tra lo stato attuale e quello autorizzato si rilevano leggere difformità sullo spessore di alcuni muri e un camino sul locale soggiorno al piano terra precedentemente presente nel locale cucina.

Da consulto con il tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare le difformità possono essere sanate con SCIA in sanatoria il cui costo tra sanzione, pratica edilizia, pratica catastale e bolli per l'aggiornamento ammonta a circa 1.500 €.

### **5° QUESITO**

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

Trattandosi di un fabbricato non è necessario il certificato di destinazione urbanistica.

### **6° QUESITO**

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



*idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;*

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Porta Canale n° 19, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al foglio di mappa n° 59, particella 292.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
59	292	-	A/3	5	10 vani	413,17 €

Intestato a :

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

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

**Quindi l'immobile è attualmente di proprietà esclusiva della sig.ra -----**

### **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 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;*

Al momento della notifica del pignoramento la sig.ra ----- era proprietaria esclusiva della part. ----- e quindi non necessita di divisioni di quote.



## 8° QUESITO

*h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

### DATI E STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Inizialmente l'immobile era intestato al sig. -----che con atto n° -----del 09.02.1982 vendeva il fabbricato ai sig.ri ----- per ½ ciascuno; successivamente con Successione di morte del sig. ----- (atto n°----- del 02.04.2004) la part. ----- veniva intestata alla sig.ra ----- (per ¾ di proprietà) e -----(per ¼ di proprietà); infine con atto di compravendita n° ----- del 07.06.2007 le sig.re ----- vendevano alla sig.ra ----- la piena proprietà della part. -----

### ELENCO ANALITICO DELLE TRASCRIZIONI

#### **1) Trascrizione a favore n° ----- del 07.06.2007**

##### Atto di acquisto

Favore: ----- proprietà per 1/1;

Contro: ----- proprietà per ¾;

----- proprietà per ¼.

Immobile: Sant'Elpidio a Mare, foglio -----, part. -----

Le sig.re ----- vendono la piena proprietà alla sig.ra ----- la part. -----

#### **2) Iscrizione contro n° ----- del 03.02.2009**

##### Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Favore : ----- per la quota di 1/1;



Contro: ----- per la quota di 1/1.

Immobile: Sant'Elpidio a Mare, foglio -----, part. -----

La società -----, con atto del Notaio -----, iscrive ipoteca volontaria di 162.000.000 € derivante dalla concessione di un mutuo a favore della sig.ra -----

**3) Iscrizione contro n° ----- del 07.05.2013**

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ----- per la quota di 1/1;

Contro: ----- per la quota di 1/1.

Immobile: Sant'Elpidio a Mare, foglio -----, part. -----

La ----- tramite l'Avv. ----- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la sig.ra -----

**4) Trascrizione contro n° ----- del 05.08.2013**

Verbale di pignoramento immobili

Favore: -----;

Contro: -----:

Immobile: Sant'Elpidio a Mare, foglio -----, part. -----

La -----, tramite l'Avv. -----, effettua pignoramento immobiliare contro la sig.ra ----- per la piena proprietà della part.-----

----



## 9° QUESITO

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

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

### POSITIVI

- Buona metratura degli immobili;
- Abitazione sita nel centro storico del Comune di Sant'Elpidio a Mare;

### NEGATIVI

- Alcuni locali del piano terra con altezza inferiore ai 2,70 mt;
- Stato di manutenzione dell'immobile;
- Crisi economica attuale che diminuisce la richiesta sul mercato di beni immobili.

Tenuto conto di quanto sopra detto, il sottoscritto ha dedotto i seguenti valori:

Abitazione al piano primo 600,00 €/mq, abitazione al piano terra 400,00 €/mq  
cantina al piano seminterrato 150,00 €/mq, terrazzo 150,00 €/mq, grotte 50,00



€/mq; è da precisare che le superfici dei fabbricati sono calcolate per intero ed al lordo dei muri interni ed esterni.

### **ABITAZIONE AL PIANO TERRA, PRIMO E SEMINTERRATO**

Moltiplicando la superficie dell'abitazione al piano terra (114 mq) per il valore venale (400,00 €/mq), la superficie dell'abitazione al piano primo (90 mq) per il valore venale (600,00 €/mq), la superficie delle cantine al piano seminterrato (116 mq) per il valore venale (150,00 €/mq), la superficie del terrazzo (17 mq) per il valore venale (150,00 €/mq), la superficie delle grotte (65 mq) per il valore venale (50,00 €/mq), si ottiene un valore complessivo di 122.800,00 € a cui vanno sottratti i costi di sanatoria di 1.500,00 € per un valore finale di **121.300,00 €** (centoventunomilatrecento/00).

### **10° QUESITO**

*l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Trattandosi di un'unica abitazione disposta su tre piani si ritiene la formazione di un unico lotto.

### **BANDO D'ASTA**

#### **LOTTO N° 1**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Porta Canale n° 19, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al **foglio di mappa n° 59, particella 292** così descritto:

**ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA AL PIANO  
SEMINTERRATO, TERRAZZO E GROTTA**

L'immobile è così disposto:



- Abitazione al piano terra, un soggiorno-tinello, due cucine, un bagno, un ripostiglio-sottoscala per una superficie di circa 114 mq commerciali con altezza di piano variabile da 2,30 a 3,14 ml;
- Abitazione al piano primo, tre camere, un bagno, un disimpegno ed un corridoio per una superficie di circa 90 mq commerciali con altezza di piano variabile da 2,66 a 3,10 ml;
- Cantina al piano seminterrato, quattro locali cantina, un bagno, per una superficie di circa 116 mq commerciali con altezza di piano variabile 2,80 a 3,34 ml; dal locale bagno si accede ad un terrazzo di 17 mq e dalla cantina a dei locali grotte di circa 65 mq commerciali.

**Prezzo a base d'asta per la piena proprietà dei beni sopra descritti è di 121.300,00 € (centoventunomilatrecento/00).**

### **11° QUESITO**

*m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in*



*particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'abitazione risulta disabitata; non si riscontrano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, vincoli di carattere storico-artistico; gli immobili non sono gravati da censi, livello o usi civici; non sussistono vincoli artistici, storici o alberghieri, archeologici o etnografici, d'inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, né esistono diritti demaniali. L'immobile è un'abitazione autonoma di tre piani quindi non ci sono spese condominiali da assolvere.

### **12° QUESITO**

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

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

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

Fermo li, 04.11.2022

Il C.T.U.

Geom. Mancini Marco



**ALLEGATI:**

- 1) Elaborato grafico;
- 2) Planimetria;
- 3) Visura catastale storica;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Estratto di matrimonio e stato civile;
- 6) Attestazione ispezione ordinaria Conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- 7) Documentazione del Comune di Sant'Elpidio a Mare;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Smart checklist esecuzioni immobiliari.

