

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U

NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2017

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Domizia Perrone

promossa da: **DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI PRISMA SPV S.R.L. – UNICREDIT SPA)** con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura 7
Cod. Fisc. n° 00390840239 e Partita IVA n° 02659940239

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione** Dott.ssa Domizia Perrone, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.148/2017, in accoglimento della richiesta del pignorante **PRISMA SPV SRL, contro [REDACTED]**, ha incaricato in data 26/04/2022 Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Gianfranco Lattanzi, residente a Fermo in via G. Leti n. 84, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Il giorno Martedì 11 ottobre 2022, come da convocazione delle parti a mezzo pec, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] e del Custode nominato dal GE, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio, in Via Cinque Giornate 10/C; si è provveduto alla visione dell'unità immobiliare composta da appartamento al P5 con soffitta al P6 e garage al PT – appartamento H=2,70.

Il sottoscritto, nel corso del sopralluogo, ha eseguito misurazioni interne e ha scattato delle foto interne ed esterne all'unità oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti. Al momento del sopralluogo era presente solo la nipote, come sopra indicata.

**Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
c.f. LTTGFR59B09D542L Port.le 3332366015**



Succeivamente sono stati acquisiti i dati dell'amministratore di condominio : Monopolis di Piergentili Andrea.

Al termine è stato redatto "Verbale di sopralluogo" sottoscritto dal CTU e dal custode.

All'uopo si evidenzia che gli esecutati, come accertato mediante acquisizione del certificato di residenza (20.03.2023) sono rispettivamente residenti a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

(Allegato 1) Verbale di sopralluogo.

Operazioni preliminari

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice 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; **NO***
oppure:

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

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; **NO***

- 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. **NO***

*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. **SI***

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

*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. **SI***

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **NO** (entrambi gli esecutati al momento dell'acquisto, erano coniugi in regime di separazione dei beni)*

*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. **SI***



*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. **NO (richiesto al Comune, ma non ottenuto)***

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. (a cura del Custode)

RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Il sottoscritto segnala quanto segue: Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si precisa che per gli immobili pignorati la certificazione evidenzia una continuità nelle trascrizioni per un periodo ventennale.

La provenienza dell'unità immobiliare censita al NCEU Fg 24 part. 981 sub.106 e sub. 31, facente parte del fabbricato conosciuto come Palazzina 4 (Sud/Est) del complesso residenziale "Progresso Sociale Fermano" sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio, quartiere Faleriense, località Marchesa, alla Via Cinque Giornate n.10/C, è stata acquisita dagli esecutati Sig. [REDACTED] (coniugati, in regime di separazione dei beni – per la quota di 1/2 di proprietà superficaria) in virtù di atto compravendita con i benefici per la prima casa dell'intera proprietà superficaria*, dal Sig. [REDACTED],

rogato in data 02.08.2006 – Atto Dr.Alfonso Rossi rep. n.208965 Rac. n.25733, registrato a Fermo Rg 8491 RP 5289 trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno il 05.08.2006.

* L'intera proprietà superficaria dell'immobile pignorato, ha una durata di 99 anni dall'atto di assegnazione risalente ad atto (Convenzione) ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Porto Sant'Elpidio dott. Nicola Armillei datato 23 novembre 1981, rep. n.3061, registrato a Fermo il 30 dicembre 1981 al n. 4345 vol.52 e pertanto la suddetta durata scadrà il 22 novembre 2080.

Inoltre è gravata dai vincoli derivanti dalla suddetta Convenzione (edilizia convenzionata), come prescritti dalla Legge n. 865/1971 art. 35.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, datata 12.09.2017 e nella visura storico-catastale degli immobili pignorati, come da aggiornamento all'attualità.

(Allegato 2) - Visura ipotecaria e visure storico-catastali, agg. all'attualità.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:



RISPOSTA AI QUESITI

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

Per il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, **potrà formarsi un unico lotto** che comprendono i diritti di **“1/1 di Proprietà Superficiaria”** sul compendio costituito da un **appartamento al P.5 con annessa soffitta al P.6 e autorimessa al P.T.**, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio Via Cinque Giornate civ. 10/C (abitazione e soffitta) e civ. 10-12 (autorimessa), facente parte di un complesso residenziale P.E.E.P. denominato “Progresso Sociale Fermano” meglio conosciuto come Palazzina 4 (Sud/Est).

Identificazione catastale e confini:

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano quinto (lato sud del corpo di fabbrica servito dalla scala "C", ossia dalla scala nord, con orientamento "est - ovest", composto da soggiorno, cucina, due camere, una cameretta, bagno, bagnetto e spazio di disimpegno, dotato di un balcone prospiciente verso est e di un balconcino prospiciente verso ovest) **con annessa soffitta posta al sovrastante piano sesto** - sottotetto (lato est, la quarta da nord) il tutto distinto nel **N.C.E.U. di detto comune al foglio 24 con la particella 981 sub 106**, via Cinque Giornate n.10/C, **P.5-6, cat.A/2, cl.3, vani 6, R.C.Euro 433,82**; confinante con: vano scala, proprietà Bordenga (per distacco), proprietà Zinni, prospetto su via San Filippo e prospetto su area condominiale;

Autorimessa, posta al piano terra, da cielo a terra (trattasi del quinto garage a partire da nord facente parte del corpo garages esterno ubicato ad ovest del fabbricato abitativo) distinto nel **N.C.E.U. di detto comune al foglio 24 con la particella 981 sub 31**, via Cinque Giornate n. 10-12, **P.T, cat.C/6, cl.3, mq.13, R.C.Euro 42,97**; confinante con: spazio di manovra comune, proprietà Arcangeli, vano scale condominiali e proprietà Bordenga.

Gli immobili di cui sopra verranno ceduti unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni non censibili (BCNC : sub1, corte part. 981 comune a tutti i sub; sub. 6, scala e passaggi, comune ai sub. dal 97 al 107) e sul bene di utilità comune (**BCC: sub. 34**, cat. C/2, cl. 3, cons. 27 m², sup. cat. Totale: 29 m², Rendita Euro 75,30 – VIA CINQUE GIORNATE n. 10-12 Piano T), che **complessivamente** sono pari a: “Tab. A” di Proprietà Generale: 15,165 ‰; “Tab. A1” Scala: 92,23 ‰; “Tab. B” Scale/Ascensore: 130,414 ‰; “Tab. C” Autoclave: 18,534 ‰. Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale poichè mancante (o non disponibile, benchè la norma di cui articolo 1138 del codice civile lo preveda), sono quelle indicate dall' Art. 1117 codice civile.



cron.n.873/01, rep.n.228/01) registrata a Fermo il 21 settembre 2001, prot.n.86/44443 ed ivi trascritta al reg.gen. n.754 ed al reg.part.n.485 il 31 gennaio 2002 e successivamente oggetto di RETTIFICA emessa dal Tribunale di Fermo, sezione distaccata di Sant'Elpidio a Mare, con del Decreto del 13/06/2006 cron. n. 1022, Trascritto a Fermo 12/07/2006 - Registro Particolare 4557 Registro Generale 7333. A loro volta, i signori [REDACTED], riceveranno l'assegnazione degli immobili in oggetto con atto di Assegnazione del Notaio Mario Danielli di Fermo in data 02/10/1987 rep. n. 27435/10257 reg. Fermo in data 21/10/1987 n. 803 Volume 1 - trascritto il 14/10/1987 al reg. gen 6159 , reg. part. 4312, dalla Cooperativa Edilizia Progresso Sociale Fermano Srl.

Gli immobili sopra descritti, unitamente ai diritti sulle parti ed utilità comuni, formeranno pertanto un LOTTO UNICO.

(Allegato 3) - Documentazione Fotografica

2) ad una *sommatoria 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

Descrizione del fabbricato in cui è situato l'immobile, oggetto di esecuzione:

Nell'intero complesso residenziale relativo zona P.E.E.P. del Comune di Porto Sant'Elpidio, sito in Via Cinque Giornate, sono state edificate unità immobiliari destinate ad abitazioni in forma cooperativa (edilizia convenzionata L.865/1971), a seguito di stipula di Convenzione a cura del Segretario Generale del Comune di Porto Sant'Elpidio dott. Nicola Armillei datato 23 novembre 1981, rep. n.3061, registrato a Fermo il 30 dicembre 1981 al n. 4345 vol.52.

L'edificio, dell'U.I. oggetto di esecuzione, è inserito in uno dei due corpi di fabbrica "gemelli" speculari, separati da un corpo di fabbrica scatolare a copertura piana ad uso garages esterno al PT costruito in ca suddiviso e lottizzato per autorimessa condomini ove alle estremità sono stati adibiti due locali macchina. L'accesso principale alle unità immobiliari è posto al piano terra.

L'immobile si sviluppa su diversi piani serviti da un corpo scala interno che comprende anche l'ascensore. La costruzione ha fondazioni su travi rovescie, pilastri di varie dimensioni ed armatura a secondo del piano e dei carichi di esercizio, travi di piano calate ed a spessore, solai sp.20cm. gettati in opera, copertura a due falde su travi di colmo calata, soletta scala da20 cm., sbalzi e balconi in c.a.,tetto a forma di padiglione con manto in tegole di laterizio.



Le murature perimetrali di tamponamento sono in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco e in parte rivestite con listelli di mattone facciavista, mentre le pareti divisorie interne sono intonacate al civile e tinteggiate con colore prevalentemente bianco.

I canali di gronda e i pluviali sono in lamiera zincata.

Nel suo complesso l'edificio ha gli infissi esterni caratterizzati generalmente da telaio in legno con vetro singolo ad eccezione di qualche unità immobiliare dove sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria con sostituzione anche di infissi a taglio termico.

Al piano quinto, ove insiste l'unità oggetto di perizia, sono presenti altri appartamenti.

LOTTO UNICO costituito da “**Diritti di proprietà Superficiaria**” pari a 1/1” , su:

- **Abitazione, al piano quinto con annessa soffitta al piano sesto**, descritta al NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) al **Fg. 24 Part. 981 sub. 106** cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani, R.C. € 433,82, sita in Via Cinque Giornate n. 10/C.

L'accesso all'unità avviene dalla scala interna condominiale dotata di ascensore; la stessa è rivestita in granito di marmo e ringhiera in legno e alluminio.

All'interno l'unità abitativa è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, una cameretta, bagno, bagnetto e spazio di disimpegno, dotato di un balcone prospiciente ed un altro interno.

Il pavimento è nella zona giorno e corridoio in granito di marmo, mentre nella zona notte compresi i bagni è in ceramica.

Il portone di ingresso è in legno con chiusure di sicurezza, gli infissi esterni in legno con serrandine in pvc, all'interno le porte sono in legno tamburato.

E' presente un balcone nella zona notte. Il balcone è pavimentato e presenta ringhiera in ferro.

E' presente l'impianto termico con caldaia a metano e radiatori in ghisa nonché l'impianto elettrico ed idrico, tutti autonomi. E' inoltre presente un condizionatore nella zona giorno.

Nella documentazione acquisita non è stata rinvenuta l'APE.

- **Autorimessa al piano terra**, descritto al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) al **Fg 24 Part. 981 sub 31**, cat.C/6, cl.3, mq.13, R.C.Euro 42,97, sita in Via Cinque Giornate n. 10/12.

L'unità si presenta in condizioni normali considerata la vetustà dell'edificio (anni '80).

L'immobile fa parte del Condominio denominato Palazzina 4 (Sud/Est) del complesso residenziale P.E.E.P. “Progresso Sociale Fermano”.



Condizioni particolari:

- Gli immobili di cui sopra verranno ceduti unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni non censibili (BCNC : sub1, corte part. 981 comune a tutti i sub; sub. 6, scala e passaggi, comune ai sub. dal 97 al 107) e sul bene di utilità comune (**BCC: sub. 34** , cat. C/2, cl. 3 , cons. 27 m², sup. cat. Totale: 29 m², Rendita Euro 75,30 – VIA CINQUE GIORNATE n. 10-12 Piano T), che complessivamente* sono pari a: “Tab. A” di Proprietà Generale: 15,165 ‰; “Tab. A1” Scala: 92,23 ‰; “Tab. B” Scale/Ascensore: 130,414 ‰; “Tab. C” Autoclave: 18,534 ‰. Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale poichè mancante (o non disponibile, benchè la norma di cui articolo 1138 del codice civile lo preveda), sono quelle indicate dall’ Art. 1117 codice civile. (*i valori millesimali sono cumulativi: abitazione+soffitta+garage; non sono disponibili i millesimi riferiti alle singole u.i.).

- L’intera proprietà superficiaria avrà una durata di anni 99 (novantanove, a partire dall’atto di assegnazione risalente ad atto ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Porto Sant’Elpidio dott. Nicola Armillei in data 23 novembre 1981, rep. n. 30361, registrato a Fermo il 30 dicembre 1981 al n.4345 vol.52) e scadrà il 22 novembre 2080.

Per effetto di tale Convenzione, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno pertanto in tutti i diritti e tutti gli obblighi descritti nell’atto di convenzione sopra citato (art. 13), limitatamente alle porzioni acquisite, nell’esatta posizione giuridica spettante alla parte intestataria/assegnataria nei confronti dell’Amministrazione Comunale, dichiarando di conoscere il contenuto della medesima e di avere tutti i requisiti oggettivi e soggettivi ivi previsti e descritti (art. 12).

Visto l’Art.10.8 bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare non sarà soggetta ad I.V.A.

(Allegato 4) Estratto di Mappa, planimetria aggiornata ed elenco sub.

(Allegato 5) Visure storico-catastali aggiornate

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;*

L’edificio originario **non** è stato edificato anteriormente al 2 settembre 1967.



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 obblazioni 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;*

Titoli abilitativi edilizi

Sulla scorta della documentazione edilizia-urbanistica reperita, per edificio in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- **Convenzione** tra il Comune di P.S.Elpidio e la Coop. Progresso Sociale Fermano , stipulata dal Segretario Generale Nicola Armillei , **rep.3061 del 23/11/1981 reg. Fermo li 30/12/1981 al n. 4345 vol. 52 mod.I** , per la costituzione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971;
- **Concessione edilizia n. 984** pratica prot. 6819 del 22.10.1980 - richiedente : Soc. Coop. Edilizia "Progresso Sociale Fermano Soc. Coop. a.r.l." - oggetto : autorizzazione costruzione due edifici per n.66 alloggi in zona P.E.E.P. in Via Cinque Giornate.
- **Concessione edilizia n. 1334** pratica prot. 14556 del 06.10.1981 - richiedente : Soc. Coop. Edilizia "Progresso Sociale Fermano Soc. Coop. a.r.l." - oggetto : autorizzazione variante esecuzione lavori edificio zona 167 Piano P.E.E.P. in Via Cinque Giornate.
- **Collaudo statico edifici del 04.04.1983** depositato a Regione Marche (AP) al n.2672/11569 del 17.05.1983.
- **Autorizzazione abitabilità (nulla osta del 25.05.1983)** in conformità alla concessione edilizia n. 984.

Per quanto concerne la CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE CON LO STATO DEI LUOGHI, si ATTESTA la rispondenza dell'U.I. sia rispetto ai titoli abilitativi di cui sopra che alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno.

(Allegato 6) titoli abilitativi, certif.collaudo / agibilità / convenzione (doc.urb.reperita in Comune)

5) *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 immobile censito al catasto Urbano e Visto l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, il C.D.U. non è necessario in quanto trattasi di beni in diritto di superficie (edilizia convenzionata- PEEP) che insistono sulla part. 981 della superficie di mq. 6.600.



L'immobile oggetto di esecuzione risulta provenire all'esecutato in forza di Atto Notarile rogato in data 02.08.2006 – rep. n.208965 Rac. n.25733, registrato a Fermo Rg 8491 RP 5289 trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno il 05.08.2006.

Le trascrizioni e le iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento sono quelle riportate nella certificato notarile sostitutivo depositato a cura del Dott. Notaio Antonio Trotta in data 17.09.2017 e successivo aggiornamento/verifica.

Visura su Galletta Alberto (primo assegnatario nel 1987 dei beni oggetto di esecuzione)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/10/1987 – Reg. Part. 4312 Reg. Gen. 6159
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/09/1999 - Registro Particolare 4383 Registro Generale 6732
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1811/99 del 30/08/1999
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI
Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/1999 - Registro Particolare 2267 Registro Generale 9410
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 203/99 del 20/12/1999
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 77 del 21/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2000 - Registro Particolare 3439 Registro Generale 5279
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1128 del 06/07/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 706 del 03/05/2006 (CANCELLAZIONE)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/2000 - Registro Particolare 1281 Registro Generale 5980
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 239/2000 del 08/02/2000
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 464 del 17/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2002 - Registro Particolare 485 Registro Generale 754
Pubblico ufficiale TRIB. FERMO SEZ. DIST. S. ELPIDIO A MARE Repertorio 873/1 del
18/09/2001
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA
Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 4557 del 12/07/2006



7. **Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/07/2006 – Reg. Particolare 4557 Reg.Gen. 7333
Pubblico ufficiale TRIBUNALE FERMO SEZ. DIST. S.ELPIDIO A MARE Rep.1022 del 13/06/2006
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA
Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) Formalita di riferimento: Trascrizione n. 485 del
2002

Ulteriori visure Ipoecarie estese sia ai nominativi che ai singoli sub delle U.I. oggetto di esecuzione:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/08/2006 - Registro Particolare 5289 Registro Generale
8491 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208965/25733 del 02/08/2006 ATTO TRA
VIVI COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO
ACQUIRENTE;

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 05/08/2006 - Registro Particolare 1869 Registro Generale 8492
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208966/25734 del 02/08/2006 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili
siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO DEBITORE

3. **ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/2010 - Registro Particolare 1729** Registro Generale 7237
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 45054 del 08/09/2010 IPOTECA
LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73 Immobili
siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO DEBITORE

3. **ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2011 - Registro Particolare 1745** Registro Generale 9040
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 76/2011 del 19/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO
DEBITORE

4. **ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2012 - Registro Particolare 1129** Registro Generale 7553
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 42/812 del 14/09/2012 IPOTECA
LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO DEBITORE

5. **ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/2016 - Registro Particolare 286** Registro Generale 1515
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1373/2015 del 07/10/2015 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)
SOGGETTO DEBITORE

6. **TRASCRIZIONE del 04/09/2017 - Registro Particolare 4952** Registro Generale 6875
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1445/2017 del 21/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nello specifico, tale formalità pregiudizievole, in capo a [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] – Proprietà superficaria ½ e [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà superficaria ½, insiste sugli immobili oggetto di esecuzione,
a favore: Unicredit S.P.A., sede Roma, codice fiscale 00348170101 Contro: [REDACTED]
[REDACTED].



Al fine di una maggiore completezza della documentazione già agli atti, si allega :

a) **Atto di Compravendita** originario del 02.08.2006, col quale i coniugi [REDACTED] [REDACTED], acquistarono l'immobile oggetto di pignoramento dal sig. [REDACTED] rogato dal Dr. Alfonso Rossi rep. n.208965 Rac. n.25733, trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Fermo il 05.08.2006 R.g. 8491 R.P. 5289.

b) **Rettifica Decreto di Sentenza Traslativa del Tribunale di Fermo, sez. distacc. di Sant'Elpidio a Mare n. 130 del 18/09/2001** reg. gen.7333 reg. part. 4557 del 12/07/2006;

c) **Nota di Trascrizione** reg. gen.7333 reg. part. 4557 del 12/07/2006 **Rettifica Decreto di Sentenza Traslativa Tribunale di Fermo, sez. distacc. di Sant'Elpidio a Mare n. 130 del 18/09/2001;**

d) **Decreto di Sentenza Traslativa** n.130/2001 emessa dal Tribunale di Fermo, sezione distaccata di Sant'Elpidio a Mare, il 18 settembre 2001 (emessa nell'ambito del fascicolo n.464/99, cron.n.873/01, rep.n.228/01) registrata a Fermo il 21 settembre 2001, prot.n.86/44443 ed ivi trascritta al reg.gen. n.754 ed al reg.part.n.485 il 31 gennaio 2002, col quale la piena proprietà superficiale dei beni viene trasferita dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

e) **Nota di trascrizione** reg. gen. 6159, reg. part. 4312 del 14/10/1987 dell'atto di assegnazione da parte della "Cooperativa Edilizia Progresso Sociale Fermano Srl" a favore dei sigg. [REDACTED] a rogito Notaio Mario Danielli di Fermo in data 02/10/1987 rep. n. 27435/10257 reg. Fermo in data 21/10/1987 n. 803 Volume 1.

f) **Convenzione (ai sensi art. 35 della Legge 865 del 22.10.1971 - Edilizia Convenzionata)** tra il Comune di P.S.Elpidio e la Coop. Progresso Sociale Fermano , stipulata dal Segretario Generale Nicola Armillei , **rep.3061 del 23/11/1981 reg. Fermo li 30/12/1981 al n. 4345 vol. 52 mod.I** , per la costituzione del diritto di superficie ai sensi della L. 865/1971 ed i vincoli ad esso inerenti;

(Allegato 7) Copia Atti Acquisto, Nota trascriz. atto di assegnazione, Note Formalità pregiudizievoli e Copia Convenzione anno 1981



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:**

La stima dell'immobile è eseguita con il metodo sintetico-comparativo, articolandola sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali (tipologia edilizia, destinazione, etc), anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Tale criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione. Il più significativo -nel presente caso- è la superficie SCV come precedentemente riferita.

L'indagine per la ricerca delle valutazioni dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

Il sottoscritto inoltre, non ha tenuto conto delle prescrizioni contenute all'art. 15 della Convenzione stipilata ai sensi dell'art. 35 della L.865/71, poichè sono già trascorsi più di 20 anni dalla stipula della medesima, risalente al 1981.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianfranco Lattanzi è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che:

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - LOTTO UNICO

Comune: Porto Sant'Elpidio, via Cinque Giornate n.10/C
c/o Palazzina 4 (Sud/Est) del complesso residenziale
"Progresso Sociale Fermano"

Dati catastali: Fg. 24, part. 981, sub. 106 cat. A/2 e sub.31 cat. C/6

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Sub 106 (appartamento A/2) Rendita cat. € 433,82			
Abitazione (camere, servizi e accessori diretti) H=2,70	95,00	100%	95,00
Balcone (6,00+12,00)	18,00	50%	9,00
Soffitta Hm. 1,75	15,00	30%	4,50
Sub.31 (garage C/6) Rendita cat. €. 42,97 H= 2,40	13,00	100%	13,00
quota pari a 15,165 ‰ su BCC sub. 34 (cat. C/2)mq.27,00	0,41	30%	0,12

**Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
c.f. LTTGFR59B09D542L Port.le 3332366015**



Superficie commerciale totale ponderata Abitazione e soffitta sub 106	mq.108,70
Superficie commerciale totale ponderata Garage – autorimessa sub 31	mq.13,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Residenziale tipo economico	0,95
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Residenziale zona P.E.E.P.	0,85
VETUSTÀ - Età 40 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	0,95
Coefficiente globale	0,652

a) VALORI DI MERCATO RILEVATI (A/2)	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 940,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 1.300,00
Valore medio di mercato unitario al mq (A/2)	€ 1.120,00

b) VALORI DI MERCATO RILEVATI (C/6)	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 460,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 620,00
Valore medio di mercato unitario al mq (C/6)	€ 540,00

VALORE UNITARIO STIMATO DAL SOTTOSCRITTO CTU, AL MQ. (per la piena proprietà) per immobili (A/2) € 1.200,00 e (C/6) € 540,00 (vetustà 20-40 anni)	€ 1.120,00 x coeff. 0,652 = ARR. € 730,00 € 540,00 x coeff. 0,652 = ARR. € 352,00
---	--

Valore catastale: € 50.106,21 (se prima casa € 54.661,32)
Valore medio di mercato A/2: € 79.351,00 = € 730,00 x mq 108,70
Valore medio di mercato C/6: € 4.576,00 = € 352,00 x mq 13,00
Valore tot. stimato: € 83.927,00 (valore Piena Proprietà)

***Detrazione per Proprietà SUPERFICIARIA (-15%)** € -12.589,00*
***Detrazione per APE e arr.to** € - 238,00*
Valore tot. stimato arr.: € 71.338,00

VALORE STIMATO € 71.100,00
(euro settantunomilaecento/00)

note:

- *Detrazione per Proprietà SUPERFICIARIA (-15%)
- *Detrazione per redazione APE e arr.to € 200,00+ 38,00

VALORE del LOTTO “UNICO” € 71.100,00 (euro settantunomilaecento/00),



a detrarre gli eventuali ulteriori oneri condominiali insoluti come sotto evidenziati (come da comunicazione dell'Amministratore del Condominio, rif **All.9**)

NB: Sono presenti ulteriori oneri condominiali insoluti (debiti opponibili) - situazione debitoria

- € 2.028,34 - SORTE DECRETO ANNO 2011 + SPESE RECUPERO CREDITO
- € 13.396,99 - SORTE DECRETO ANNO 2015 + SPESE RECUPERO CREDITO
- € 7.930,63 - RATE MATURATE E SCADUTE SUCCESSIVE AI DECRETI INGIUNTIVI

N.B. Vedasi inoltre l'allegata stima degli oneri relativi alla eventuale richiesta, successiva all'acquisto, per il riscatto della piena proprietà (con rif. all'**articolo 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998** come modificato dall'art. 10 quinquies della legge 51/2022) e per lo svincolo dagli obblighi di cui all'art. 35 della L.865/71, ammontanti a:

- CC48 (corrispettivo trasformazione in piena proprietà del diritto superficiario) = €.4.882,30
- CRV (corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali) = €.1.380,90
- Oltre oneri per stipula e imposte registro ipotecarie e catastali per circa €.2.000,00

Costo totale ipotizzato = arr. €.8.260,00

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

In relazione alla richiesta dell'Ill.mo Giudice si ritiene di predisporre la vendita in un **unico lotto** per la **quota di 1/1 di proprietà superficiaria**, con i vincoli di cui alla Convenzione stipulata dal Segretario Generale Nicola Armillei, rep.3061 del 23/11/1981 reg. Fermo li 30/12/1981 al n. 4345 vol. 52 mod.I., **al valore di €. 71.100,00** detratti gli oneri opponibili per rate condominiali insolute e/o successive ai Decreti ingiuntivi.

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 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;



Da indagine effettuata presso l’Agenzia delle Entrate e come dalla stessa attestato non sussistono contratti di locazione recenti ed in corso, l’immobile risulta nella disponibilità dall’esecutato.

(Allegato 8) Certificato di Residenza e Verifica insussistenza contratti di locazione ADE

Vincoli derivanti dalla natura del diritto superficario (edilizia convenzionata):

L’intera proprietà superficaria avrà una durata di anni 99 (novantanove, a partire dall’atto di assegnazione risalente ad atto ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Porto Sant’Elpidio dott. Nicola Armillei in data 23 novembre 1981, rep. n. 30361, registrato a Fermo il 30 dicembre 1981 al n.4345 vol.52) e scadrà il 22 novembre 2080.

La parte acquirente subentrerà pertanto in tutti i patti e gli obblighi descritti nell’atto di convenzione sopra citato, limitatamente alle porzioni acquisite, nell’esatta posizione giuridica spettante alla parte intestataria/assegnataria nei confronti dell’Amministrazione Comunale.

Oneri condominiali:

Si evidenzia che in base alla documentazione fornita dall’Amministratore del Condominio (Monopolis di Piergentili Andrea) l’esecutato presenta una morosità per oneri condominiali pari ad €.23.355,96, ed un costo medio annuo di gestione di €. N.D.

(Allegato 9) Pendenze Condominiali a nome ██████████ – Condominio Progresso Sociale Fermano 66 – PSE e Stima costi affrancazione Diritto di Superficie e svincoli L.865/71

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

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità, tuttavia la disponibilità è vincolata al rispetto della Convenzione stipulata dal dott. Nicola Armillei in data 23 novembre 1981, rep. n. 30361, registrato a Fermo il 30 dicembre 1981 al n.4345 vol.52.

E mediante quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione dell’Ill.mo Giudice Dott.ssa Domizia Perrone, per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 02/04/2024 (rev. 04/05/2024)

il C.T.U. : Geom. Gianfranco Lattanzi



Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
c.f. LTTGFR59B09D542L Port.le 3332366015



**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2017**

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visura ipotecaria e visure storico-catastali, agg. all'attualità;
3. Documentazione Fotografica;
4. Estratto di Mappa, planimetria aggiornata ed elenco sub.;
5. Visure storico-catastali aggiornate;
6. Titoli abilitativi, certif.collaudo / agibilità / convenzione (doc.urb.reperita in Comune)
7. Copia Atti Acquisto, Nota trascriz. atto di assegnazione, Note Formalità pregiudizievoli e copia Convenzione anno 1981;
8. Certificato di Residenza, Estratto atto matrimonio e Verifica insussistenza contratti di locazione ADE;
9. Pendenze Condominiali a nom ██████████ Condominio Progresso Sociale Fermano 66 PSE e Stima costi affrancazione Diritto di Superficie e svincoli L.865/71;
10. Attestazione invio perizia creditore e debitore;
11. Breve riepilogo del lotto;
12. Privacy della Relazione CTU;
13. CHECK List (custode);
14. Foglio Riassuntivo Beni Periziati.
15. Parcella Ctu e nota spese.

Fermo, li 02/04/2024 (rev. 04/05/2024)

il C.T.U. : Geom. Gianfranco Lattanzi

