

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

udienza del 20/06/23



TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 135/14:

promossa da

GUBER BANCA S.P.A. (MANDATARIA DI FUTURA 2019 S.R.L.) +2.

contro



Oggetto: stima di beni immobili

PREMESSA

Nell'udienza del 16/02/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Domizia Perrone 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 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, verificati 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, verificati, 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 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;

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;

Immobile "3" identificato nella certificazione notarile;

Immobile "4" identificato nella certificazione notarile;

Immobile "5" identificato nella certificazione notarile.

Si è constatato inoltre che la certificazione sostitutiva risale, per il periodo ultraventennale, sino a specifici atti di acquisto o di divisione, così descritti:

- Per il bene 1) Intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2, il bene fu acquistato a seguito di atto d'acquisto in data 30/12/1977 con rogito del notaio Mastronardi rep. n 107446/8261. Poiché l'atto di pignoramento risale al 28/05/2015, la trascrizione deve considerarsi ultraventennale.

La continuità delle trascrizioni quindi viene comunque garantita.

Questo bene è stato stralciato dal procedimento con estinzione parziale nell'udienza del 25/09/2018

- Per il bene 2) Intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, il bene fu acquistato a seguito di atto d'acquisto in data 21/12/1979 con rogito del notaio Mastronardi rep. n 115125/9336. Poiché l'atto di pignoramento risale al 28/05/2015, la trascrizione deve considerarsi ultraventennale.

La continuità delle trascrizioni quindi viene comunque garantita.

Questo bene è stato stralciato dal procedimento con estinzione parziale nell'udienza del 25/09/2018

- Per il bene 3) Intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, il bene fu acquistato a seguito di atto d'acquisto in data 21/12/1979 con rogito del notaio Mastronardi rep. n 115125/9336. A seguito di divisione a rogito del Notaio Moscetta in data 27/06/2016 rep 105252/13388, per quanto riguarda le particelle nn 941-948-950, l'immobile perveniva ai signori [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni. Poiché l'atto di pignoramento risale al 28/05/2015, la trascrizione deve considerarsi ultraventennale.

La continuità delle trascrizioni quindi viene comunque garantita

Questo bene è stato stralciato dal procedimento con estinzione parziale nell'udienza del 25/09/2018

- Per il bene 4) Intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1, il bene (Foglio 2 Part. 57) fu acquistato a seguito di atto d'acquisto in data 31/10/1961, per la quota di 1/2, con rogito del notaio Carioli rep. n 71169/3902. Successivamente, seguito di divisione a rogito del Notaio Carioli in data 06/04/1966 rep 120065/5400, il bene pervenne in piena proprietà al sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni. Poiché l'atto di pignoramento risale al 28/05/2015, la trascrizione deve considerarsi ultraventennale.

La continuità delle trascrizioni quindi viene comunque garantita

- Per il bene 5) Intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1, il bene non è più di proprietà dell'esecutato a seguito di esproprio a favore di A.N.A.S. con Decreto Prefettizio della Provincia di Ascoli Piceno n. 3927 in data 13/12/1974. Pertanto deve essere escluso dalla valutazione.

2. Verifica presenza estratto catastale.

Poiché nella documentazione contenuta nel fascicolo non vi era idonea documentazione catastale, lo scrivente CTU provvedeva a richiedere al catasto documentazione aggiornata.

I documenti prodotti sono:

- Visura catastale storica;
- Planimetrie catastali aggiornate.

3. Stato civile degli esecutati

Gli esecutati, [REDACTED] sono attualmente coniugi in regime di comunione dei beni.

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

Le proprietà oggetto di pignoramento riguardano immobili nel comune di Porto Sant'Elpidio.

Nell'atto di pignoramento, anzi nei diversi atti di pignoramento che si sono susseguiti, gli immobili sono stati individuati inizialmente in 5 unità immobiliari, 1 fabbricato e 4 appezzamenti di terreno. Successivamente, a seguito di rinunce parziali da parte dei creditori intervenuti, i beni si sono ridotti sostanzialmente a 2 unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato. Nel primo atto di pignoramento del 06/06/2014 si sottoponeva a pignoramento soltanto 1 bene, l'opificio censito al catasto al Foglio di mappa n. 2 di Porto Sant'Elpidio Part. 57 sub 2. Nel secondo atto di pignoramento del 16/04/2015, venivano sottoposti a pignoramento tutti i restanti beni, come classificati da 1 a 5 nella certificazione notarile.

Di questi, a seguito di rinuncia parziale ed estinzione del procedimento da parte del Giudice in data 25/09/2018 solo il bene n. 4, fabbricato censito al catasto al foglio di mappa n. 2 particelle 57 subalterni 1-2-3, risulta ancora oggetto del procedimento. Poiché si compone di un opificio al piano terra ed appartamento al piano primo con accessorio, entrambi con accesso indipendente, detto immobile può essere descritto in due beni distinti

Bene 1:

Fabbricato in comune di Porto Sant'Elpidio via Adriatica n. 62, censito al Foglio di mappa n. 2, Particella 57 sub 1 piano 1 Cat. A2 vani 7,5 - Particella 57 sub 3 piano T Cat. C6 consistenza 24 m2. Si tratta di un fabbricato lungo la Statale 16 Adriatica, ben servito, nella zona Nord di Porto Sant'Elpidio. L'immobile si compone di un appartamento posto al piano primo e magazzino/garage al piano terra. Tale fabbricato, è realizzato con facciata esterna parzialmente intonacata e muratura mattoni faccia vista, è dotato di copertura a tetto a padiglioni con manto in tegole, non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale buono. Allo stato attuale è abitato dal sig. Venanzi Giuliano con la moglie Fioravanti Ida. L'immobile è sito comunque in una buona posizione strategica lungo al Statale Adriatica n. 16 e quindi non distante dal mare.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 163 ca. con balconi di mq 90 che circondano l'edificio su 3 lati. Vi si accede da una corte comune al sub. 2 Part. 57, e quindi portone d'ingresso in via Adriatica n. 62 sito al piano terra del suddetto fabbricato e quindi tramite una scala interna esclusiva. L'accesso al *magazzino/garage* è consentito tramite corte/piazzale in comune al sub. 2. Internamente è composto da:

- un piano 1° che comprende ingresso, soggiorno, sala da pranzo con vano cucina, corridoio, 3 camere, un bagno e due ripostigli. L'appartamento è circondato su 3 lati dal ampio balcone. Altezza appartamento h 2,80 mt;
- un garage cat. C6 al piano terra, leggermente distaccato dal fabbricato nel cortile di proprietà, di mq 28

L'intero appartamento è dotato di infissi in legno laccato bianco in buono stato, finestre con serrande. Le porte interne in legno (Noce Tanganica), pavimento in parquet di ottima qualità. Impianto di riscaldamento termoautonomo. Le rifiniture interne sono buone, l'appartamento risulta perfettamente abitabile.

Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di mq 198,83 così calcolati:

Descrizione	Superficie (mq)	coefficiente	Sup. commerciale (mq)
Abitazione	163	1	163
Magazzino/Garage	28	1/3	9,33
Balconi	90	1/6	15
Piazzale/corte comune	230/2	1/10	11,5
			198,83

Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato confina con la ferrovia su lato Est (Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.);
- A Ovest con la particella n. 79 di proprietà A.N.A.S. Azienda Autonoma delle Strade;
- A Sud con la particella n. 76 intestata a proprietà [REDACTED]
- A Nord con la particella n. 59 intestata a proprietà [REDACTED]
Giovanni.

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 €
Porto Sant'Elpidio	2	57	1	A/2 4	7,5 vani	178 m ²	658,48
Piano: 1							

Indirizzo: Via Adriatica n. 62. [REDACTED] nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il 16/01/1938, proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria/classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
Porto Sant'Elpidio	2	57	3	C/6 3	24 m ²	28 m ²	658,48
Piano: T							

Indirizzo: Via Adriatica n. 62. [REDACTED] nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il 16/01/1938, proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni.



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 1 ingresso



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 1 vano scala



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 1 Piano primo; sala



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 1 Piano primo; cucina-pranzo



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 1 Piano primo; camera



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 1 Piano primo; camera



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 1 Piano primo; bagno



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 3 magazzino/garage

Indirizzo: Via Adriatica n. 62.



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 2



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 2 opificio piano terra



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 2 opificio piano terra



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 2 opificio piano sottostrada



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 parziale copertura da tettoia esterna



Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 2 Particella 57 sub 2 ripostiglio esterno

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) Atto di compravendita (particella n. 57 Foglio 2) notaio G. Carrioli del 31/10/1961 rep. 71169/3902, acquirenti [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno;

2) Atto di divisione notaio G. Carrioli del 06/04/1966 rep. 120065/5400, in cui [REDACTED] assegnava la particella n. 57/a del Foglio 2, poi divenuta catastalmente n. 57.

Successivamente il sig. [REDACTED] costruiva e accatastava i fabbricati descritti al punto precedente, come correttamente riportato in certificazione notarile depositata.

Relativamente allo stato attuale di accatastamento, per il bene 1 (part. 57 sub 1) sono mutati lievemente i divisori interni (abbattimento di due muri interni); per il bene 2 (part. 57 sub 2) viene erroneamente indicata l'altezza della tettoia in metri 4,50 quando in realtà è di mt 5,40 min. e 7,00 max. 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, 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;*

Il fabbricato di cui ai beni descritti n. 1 e 2 in Via Adriatica, fu costruito prima del 1967, a seguito di licenza di costruzione n. 493/1966. Successivamente venne ampliato e modificato in forza delle licenze di costruzione nn. 581/1966, 2972/1971, 2781/1971, 5188/1999.

L'autorizzazione di abitabilità è del 30/12/1967

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

Dalle verifiche fatte ispezionando le pratiche edilizie presso l'ufficio urbanistica comunale, emerge che, ad eccezione di una lieve difformità per il subalterno n. 1, i beni descritti risultano regolari. Dalle pratiche visionate in comune, esistono depositate istanze di condono regolarizzate relative alla tettoia esterna.

La difformità relativa al sub 1 consiste nell'abbattimento di due pareti interne al fine di una maggiore abitabilità degli spazi interni. Per regolarizzare tale difformità saranno necessari costi complessivi per € 2.500,00 al fine di ottenere la concessione in sanatoria.

5° QUESITO – e) destinazione urbanistica

Per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica ottenuto nel 2015 in sede di certificazione sostitutiva redatta dal notaio G. Di Tuoro, non occorre ulteriore certificazione in quanto i terreni sono stati stralciati dal procedimento di che trattasi.

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.

Fa eccezione soltanto l'altezza errata della tettoia di cui al sub. 2 Part. 57 in metri 4,50 quando in realtà è di mt 5,40 min. e 7,00 max.

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 esecutata era intestataria degli immobili stessi..."

Come emerge dalle visure storiche, nonché dalla certificazione notarile agli atti, al momento della notifica del pignoramento gli esecutati erano effettivamente proprietari dei beni. Il sig. ██████████ risulta proprietario nella misura di 1/1 per ciascuno dei subalterni 1-2-3 Part. 57 relativi all'immobile pignorato; la moglie ██████████ risulta in comunione legale dei beni.

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
357/2027	20/02/2008	██████████	€ 390.000	Ipoteca volontaria
2112/9595	06/11/2009	██████████	€ 700.000	Ipoteca volontaria
1118/7507	29/10/2013	██████████	€ 100.000	Decreto ingiuntivo
185/1597	04/03/2014	██████████	-	Decreto ingiuntivo

- Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili:

n. reg.	Data	A favore di	Natura	A carico di
3532	02/12/1961	██████████	Atto di compravendita	██████████
1815	04/05/1966	██████████	Atto di divisione	██████████
2842/4127	01/06/2012	██████████	Godimento pluriennale per anni 30	██████████
2348/3165	02/05/2014	██████████	Atto di citazione	██████████

3535/4847	11/07/2014		Atto di pignoramento	Venanzi Giuliano
2562/3489	28/05/2015		Atto di pignoramento	Venanzi Giuliano
4400/6047	11/09/2015		Atto di pignoramento	Venanzi Giuliano

Dall'ispezione ipotecaria effettuata si evidenzia che dall'epoca dell'ultimo pignoramento ad oggi, per quanto riguarda gli immobili ancora oggetto di esecuzione, esistono le seguenti ulteriori formalità:

- Elenco delle iscrizioni ulteriori (dal 11/05/2015 al 13/04/2023) gravanti sugli immobili:

r. part.	Data	A favore di	Iscritta per	Natura
655/5423	02/07/2018		Annotazione a iscrizione reg. 1118/7507	Cancellazione totale
7166/1028	23/09/2019		€ 120.400	Iscrizione ipoteca

Non esistono ulteriori trascrizioni gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione

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. Chiaramente, prima di iniziare il procedimento di stima, si sono dapprima ottenuti tutti i valori disponibili pubblicamente presso l'O.M.I dell'Agenzia del Territorio, nonché i valori degli atti di compravendita disponibili per il territorio oggetto di valutazione.

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 Porto Sant'Elpidio via Adriatica n. 62, censito al Foglio di mappa n. 2, Particella 57 sub 1 piano 1 Cat. A2 vani 7,5 - Particella 57 sub 3 piano T Cat. C6 consistenza 24 m2.

Stima fabbricati

Descrizione	Superficie	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Abitazione	163	1200,00	195.600,00
Magazzino/Garage	28	400,00	11.200,00
Balconi	90	200,00	18.000,00
Piazzale/corte comune	230/2	120,00	13.800,00
TOTALE			€ 238.600,00

Stima del valore dell'immobile a base d'asta

Per la stima a base d'asta si devono anzitutto detrarre dal valore determinato i costi relativi alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico dell'immobile. Come si è già evidenziato al quesito 4 i costi (presentazione CILA, sanzione e oneri) ammontano ad € 2.500. Considerando che la vendita all'asta determina mediamente un deprezzamento del valore, stimabile in questo caso nell'ordine del 15% del prezzo che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di mercato, si ottiene che il valore a base d'asta dell'immobile in esame è ottenibile dalla risoluzione del seguente algoritmo:

$$238.600-2500 = 236.100,00 \text{ VALORE IN LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO } \times (1-0,15) \text{ COEFF. DEPREZZ. PER VENDITA ALL' INCANTO} = \text{euro } 200.685,00, \text{ arrotondato a euro } 200.600,00.$$

- Bene 2 Fabbricato in comune di Porto Sant'Elpidio via Adriatica n. 62, censito al Foglio di mappa n. 2, Particella 57 sub 2 piani S1-T Cat. C3 consistenza 469 m²

Stima fabbricati

Descrizione	Superficie	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Opificio piano terra	233	900,00	209.700,00
Opificio piano 1S	250	450,00	112.500,00
Ripostiglio	15	300,00	4.500,00
Piazzale/corte comune	230/2	90,00	10.350,00
TOTALE			€ 337.050,00

Stima del valore dell'immobile a base d'asta

Considerando che la vendita all'asta determina mediamente un deprezzamento del valore, stimabile in questo caso nell'ordine del 15% del prezzo che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di mercato, si ottiene che il valore a base d'asta dell'immobile in esame è ottenibile dalla risoluzione del seguente algoritmo:

$$337.050,00 \text{ VALORE IN LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO } \times (1-0,15) \text{ COEFF. DEPREZZ. PER VENDITA ALL' INCANTO} = \text{euro } 286.492,50, \text{ arrotondato a euro } 286.400,00.$$

10° QUESITO 1) formazione lotti per gruppi omogenei

I due beni risultano per quanto facenti parte di un unico fabbricato, sono individuabili in 2 lotti distinti.

FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO N. 1

Composto da:

Fabbricato in comune di Porto Sant'Elpidio via Adriatica n. 62, censito al Foglio di mappa n. 2, Particella 57 sub 1 piano 1 Cat. A2 vani 7,5 - Particella 57 sub 3 piano T Cat. C6 consistenza 24 m². Si tratta di un fabbricato lungo la Statale 16 Adriatica, ben servito, nella zona Nord di Porto Sant'Elpidio. L'immobile si compone di un appartamento posto al piano primo e magazzino/garage al piano terra. Tale fabbricato, è realizzato con facciata esterna parzialmente intonacata e muratura mattoni faccia vista, è dotato di copertura a tetto a padiglioni con manto in tegole, non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale buono. Allo stato attuale è abitato dal sig. [REDACTED]. L'immobile è sito

comunque in una buona posizione strategica lungo al Statale Adriatica n. 16 e quindi non distante dal mare.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 163 ca. con balconi di mq 90 che circondano l'edificio su 3 lati. Vi si accede da una corte comune al sub. 2 Part. 57, e quindi portone d'ingresso in via Adriatica n. 62 sito al piano terra del suddetto fabbricato e quindi tramite una scala interna esclusiva. L'accesso al magazzino/garage è consentito tramite corte/piazzale in comune al sub. 2.

Internamente è composto da:

- un piano 1° che comprende ingresso, soggiorno, sala da pranzo con vano cucina, corridoio, 3 camere, un bagno e due ripostigli. L'appartamento è circondato su 3 lati dal ampio balcone. Altezza appartamento h 2,80 mt;
- un garage cat. C6 al piano terra, leggermente distaccato dal fabbricato nel cortile di proprietà, di mq 28

L'intero appartamento è dotato di infissi in legno laccato bianco in buono stato, finestre con serrande. Le porte interne in legno (Noce Tanganica), pavimento in parquet di ottima qualità. Impianto di riscaldamento termoautonomo. Le rifiniture interne sono buone, l'appartamento risulta perfettamente abitabile.

Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato confina con la ferrovia su lato Est (Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.);
- A Ovest con la particella n. 79 di proprietà A.N.A.S. Azienda Autonoma delle Strade;
- A Sud con la particella n. 76 intestata a proprietà [REDACTED]
- A Nord con la particella n. 59 intestata a proprietà [REDACTED]

Immobile intestato a:

[REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni.

PREZZO BASE: EURO 200.600,00 (diconsi euro duecentomilaseicento/00).

LOTTO N. 2

Composto da:

Fabbricato in comune di Porto Sant'Elpidio via Adriatica n. 62, censito al Foglio di mappa n. 2, Particella 57 sub 2 piani S1-T Cat. C3 consistenza 469 m². Si tratta di un fabbricato lungo la Statale 16 Adriatica, ben servito, nella zona Nord di Porto Sant'Elpidio. L'immobile si compone di un opificio posto ai piani terra e primo sottostrada, e garage. Tale fabbricato, è realizzato con facciata esterna parzialmente intonacata e muratura mattoni faccia vista, è dotato di copertura a tetto a padiglioni con manto in tegole, non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale buono. Allo stato attuale è occupato dal sig. [REDACTED] con la moglie Fioravanti Ida. L'immobile è sito in una buona posizione strategica lungo al Statale Adriatica n. 16 e quindi non distante dal mare.

L'opificio ha una superficie lorda di mq 484 ca. Vi si accede da un portone d'ingresso in via Adriatica n. 62 sito al piano terra del suddetto fabbricato e quindi tramite una scala interna comune al sub. 1. L'accesso alla tettoia esterna e garage è consentito tramite corte/piazzale in comune al sub. 1.

Internamente è composto da:

- un piano terra di superficie lorda di 233 m² che comprende ingresso, sala esposizione, ufficio, laboratorio, bagno e ripostiglio. Altezza del laboratorio h 3,0 mt;
- un piano sottotrada di superficie lorda di 250 m² che comprende laboratorio, bagni, ripostigli e centrale termica. Altezza del laboratorio h 2,5 mt;
- un garage/ripostiglio, leggermente distaccato dal fabbricato nel cortile di proprietà e contigui al sub 3, di mq 15

Esternamente vi è una tettoia su l lato Est di mq 110, a copertura parziale del piazzale, in comune a tutti i subalterni, esterno al fabbricato per complessivi mq 230.

L'intero fabbricato è dotato di infissi in alluminio in buono stato, finestre con serrande. Impianto di riscaldamento termoautonomo al piano terra. Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato confina con la ferrovia su lato E
- A Ovest con la particella n. 79 di proprietà A
- A Sud con la particella n. 76 intestata a propr
- A Nord con la particella n. 59 intestata a pro
Giovanni.

Immobile intestato a:

PREZZO BASE: EURO 286.400,00 (diconsi euro duecentoottantaseimilaquattrocento/00).

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

- m) Stato di possesso del bene
L'intero fabbricato, consistente nei beni 1 e 2 censito al Foglio n. 2 part 57 subb 1-2-3 risulta attualmente direttamente in possesso agli esecutati ed abitato dagli stessi.
- 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. 135/14:

promossa da


GUBER BANCA S.P.A. (MANDATARIA DI FUTURA 2019 S.R.L.) +2.

contro



LOTTO N. 1

Composto da:

Fabbricato in comune di Porto Sant'Elpidio via Adriatica n. 62, censito al Foglio di mappa n. 2, Particella 57 sub 1 piano 1 Cat. A2 vani 7,5 - Particella 57 sub 3 piano T Cat. C6 consistenza 24 m2. Si tratta di un fabbricato lungo la Statale 16 Adriatica, ben servito, nella zona Nord di Porto Sant'Elpidio. L'immobile si compone di un appartamento posto al piano primo e magazzino/garage al piano terra. Tale fabbricato, è realizzato con facciata esterna parzialmente intonacata e muratura mattoni faccia vista, è dotato di copertura a tetto a padiglioni con manto in tegole, non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale buono. Allo stato attuale è abitato dal sig.  L'immobile è sito comunque in una buona posizione strategica lungo al Statale Adriatica n. 16 e quindi non distante dal mare.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 163 ca. con balconi di mq 90 che circondano l'edificio su 3 lati. Vi si accede da una corte comune al sub. 2 Part. 57, e quindi portone d'ingresso in via Adriatica n. 62 sito al piano terra del suddetto fabbricato e quindi tramite una scala interna esclusiva. L'accesso al magazzino/garage è consentito tramite corte/piazzale in comune al sub. 2.

Internamente è composto da:

- un piano 1° che comprende ingresso, soggiorno, sala da pranzo con vano cucina, corridoio, 3 camere, un bagno e due ripostigli. L'appartamento è circondato su 3 lati dal ampio balcone. Altezza appartamento h 2,80 mt;
- un garage cat. C6 al piano terra, leggermente distaccato dal fabbricato nel cortile di proprietà, di mq 28

L'intero appartamento è dotato di infissi in legno laccato bianco in buono stato, finestre con serrande. Le porte interne in legno (Noce Tanganica), pavimento in parquet di ottima qualità. Impianto di riscaldamento termoautonomo. Le rifiniture interne sono buone, l'appartamento risulta perfettamente abitabile.

PREZZO BASE: EURO 200.600,00 (diconsi euro duecentomilaseicento/00).

LOTTO N. 2

Composto da:

Fabbricato in comune di Porto Sant'Elpidio via Adriatica n. 62, censito al Foglio di mappa n. 2, Particella 57 sub 2 piani S1-T Cat. C3 consistenza 469 m². Si tratta di un fabbricato lungo la Statale 16 Adriatica, ben servito, nella zona Nord di Porto Sant'Elpidio. L'immobile si compone di un opificio posto ai piani terra e primo sottostrada, e garage. Tale fabbricato, è realizzato con facciata esterna parzialmente intonacata e muratura mattoni faccia vista, è dotato di copertura a tetto a padiglioni con manto in tegole, non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale buono. Allo stato attuale è occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile è sito in una buona posizione strategica lungo al Statale Adriatica n. 16 e quindi non distante dal mare.

L'opificio ha una superficie lorda di mq 484 ca. Vi si accede da un portone d'ingresso in via Adriatica n. 62 sito al piano terra del suddetto fabbricato e quindi tramite una scala interna comune al sub. 1. L'accesso alla tettoia esterna e garage è consentito tramite corte/piazzale in comune al sub. 1.

Internamente è composto da:

- un piano terra di superficie lorda di 233 m² che comprende ingresso, sala esposizione, ufficio, laboratorio, bagno e ripostiglio. Altezza del laboratorio h 3,0 mt;
- un piano sottostrada di superficie lorda di 250 m² che comprende laboratorio, bagni, ripostigli e centrale termica. Altezza del laboratorio h 2,5 mt;
- un garage/ripostiglio, leggermente distaccato dal fabbricato nel cortile di proprietà e contigui al sub 3, di mq 15

Esternamente vi è una tettoia su l lato Est di mq 110, a copertura parziale del piazzale, in comune a tutti i subalterni, esterno al fabbricato per complessivi mq 230.

- L'intero fabbricato è dotato di infissi in alluminio in buono stato, finestre con serrande. Impianto di riscaldamento termoautonomo al piano terra.

PREZZO BASE: EURO 286.400,00 (diconsi euro duecentoottantaseimilaquattrocento/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 21.04.2023

Allegati:

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

Il C.T.U.

Dr. Marco Cardinali

