

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare**  
**N° 48/2022 R.G.E.**

**Promossa da**



**Contro**



# TRIBUNALE DI FERMO

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°48/2022 promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

### **OGGETTO: Relazione tecnica del CTU**

#### **Premessa**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano nell'udienza del 03/04/2023 nomina Esperto nella presente stima immobiliare il sottoscritto Geom. Malvatani Pierluigi di Fermo che il 06/04/2023 accetta l'incarico di rispondere al quesito redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

I quesiti richiesti:

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

*A) IN PRIMO LUOGO al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 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.

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquistoderivativo 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 infravventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultravventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In Ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti

*disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da cass. N. 15597/2019.*

*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).*

*- 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.*

*Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

*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 (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.*

*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.*

*B) Compito questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

- 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;*

- 2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 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 47/1985;*
- 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'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifiche 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;*

- 5) *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza 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 di divisione;*
- 8) *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*
- 9) *Ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*
- 10) *A determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art.569 cp.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;*
- 11) *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;*
- 12) *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 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 giuduziari relativi al bene pignorato;*

- 13) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) 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;*
- 16) 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;*
- 17) 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 sottoscritto CTU, ha effettuato un primo controllo agli atti di causa e il creditore procedente:

✓ Ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** la quale risale al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;

- ✓ Ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale riguardante gli immobili;
- ✓ Non ha depositato il certificato catastale storico;
- ✓ Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali degli immobili;
- ✓ Non è stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Porto San Giorgio (Allegato n°1), risulta che:

- il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e risulta di stato libero

- il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e risulta coniugato con

[REDACTED]

- la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] e risulta coniugata con

[REDACTED];

- dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Porto San Giorgio (Allegato n°2) si evince che i [REDACTED]

Nelle annotazioni a margine si precisa che con atto del 23/11/2015 a rogito del notaio Dr Alfonso Rossi gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (**separazione dei beni**).

Dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione e svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Porto San Giorgio, la Conservatoria dei RR.II di Fermo, l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno ufficio distaccato di Fermo, allo scopo di reperire la documentazione e i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, si riportano le risultanze di seguito descritte.

## QUESITO N. 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.*

Data la consistenza e la conformazione dell'unità oggetto di esecuzione, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto:

**LOTTO UNICO:**

- **Negozio** al piano terra sito nel comune di Porto San Giorgio (FM) in Via Mauro Macchi n.9, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 5 con la particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12 (graffate tra loro)**, cat. C/1, classe 10, consistenza mq. 103, rendita € 3936,43.

Il negozio confina a sud con Via G. Leopardi, ad ovest con Via Simonetti e ad est con Via Macchi.

**QUESITO N. 2**

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

**LOTTO UNICO:**

Il lotto si compone di un locale a destinazione negozio sito al piano terra di un immobile di 4 piani realizzato agli inizi degli anni '50, sito a Porto San Giorgio in Via Mauro Macchi n°9 e distinto al catasto urbano al Foglio 5 con la particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12 (graffate tra loro).

Il negozio ha una superficie di mq. 120,00 ed un'altezza utile di m. 3,95. Il locale ha una pianta quadrata e tre lati liberi che si affacciano su tre vie: il lato nord su via G. Leopardi, il lato est su Via Macchi ed il lato ovest su Via Simonetti.

In tutto il locale è stato realizzato, in tempi più recenti, un soppalco in ferro al quale si accede con una scala anch'essa in ferro. Il soppalco modifica l'altezza del locale: al di sotto del soppalco si ha un'altezza di m. 1,88 mentre sopra il soppalco l'altezza è di m. 1,85. **Tale soppalco**, oltre ad essere stato realizzato senza

permesso urbanistico, rende il locale non conforme, a livello igienico-sanitario, alla sua destinazione d'uso di negozio e pertanto **dovrà essere demolito**.

E' provvisto di impianto elettrico, infissi interni in ferro con vetro singolo e tutto il locale si presenta in pessime condizioni.

Uno dei soggetti eseguiti è un soggetto passivo IVA e dato che l'immobile ha una destinazione strumentale vige il regime di esenzione IVA.

### **QUESITO N. 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 47/1985.*

La costruzione del fabbricato che costituisce il lotto è iniziata prima dell'anno 1951 con le Autorizzazioni elencate nel punto 4.

### **QUESITO N. 4**

*Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza edilizia o 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'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifiche 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.*

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto San Giorgio risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato prima dell'anno 1951 ma non sono state trovate Concessioni al riguardo. L'Ufficio Tecnico del Comune di Porto San Giorgio ha fornito solamente una **dichiarazione di abitabilità del 03/11/1951 (Allegato n°3)** riguardante un immobile di due piani dei quali uno adibito a locale commerciale ed uno ad abitazione ed un **decreto di agibilità del**

**22/12/1975 (Allegato n°3)** per un locale adibito a deposito all'ingrosso e vendita al minuto di prodotti ortofrutticoli ed agrumi entrambe rilasciate al Sig. Cococcioni Raffaele.

Come descritto nel quesito n°2, il soppalco in ferro presente all'interno del negozio dovrà essere demolito perché non è compatibile con la destinazione commerciale del locale e quindi non sanabile.

*Pertanto, a seguito della demolizione del soppalco, l'immobile esecutato risulta conforme allo stato autorizzato.*

### **QUESITO N. 5**

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

Non ci sono terreni tra gli immobili esecutati.

### **QUESITO N. 6**

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

#### **Lotto unico:**

- **Negozio** sito nel comune di Porto San Giorgio (FM) in Via Mauro Macchi n° 9, piano T, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 5 con la particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12 (graffate tra loro)**, cat. C/1, classe 10, mq. 103, rendita € 3.936,43.

Si allega visura catastale (Allegato n°4)

## QUESITO N. 7

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

Gli immobili siti nel Comune di **Porto San Giorgio in Via Mauro Macchi n°9 e descritti al Foglio 5 con la particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12 (graffate tra loro)**, risultano essere di proprietà di:

Proprietà per 2/36 in regime di separazione dei beni;

-

– proprietà per 2/36;

-

- Proprietà per 2/36 in regime di separazione dei beni;

- - Proprietà per 5/6.

In virtù di cessione di diritti a titolo oneroso con atto del Notaio Rossi Alfonso in data 23/01/2002 rep156325 trascritto a Fermo ai nn. 1260/836 in data 22/02/2002. (Allegato n°5).

In virtù di cessione di diritti a titolo oneroso con atto del Notaio Rossi Alfonso in data 30/05/2013 rep.224223/33418 trascritto a Fermo ai nn. 2730/4025 in data 03/06/2013. (Allegato n°5).

## QUESITO N. 8

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

*ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Per l'immobile oggetto di esecuzione: **Foglio 5 particella 325 sub 13 e paricella 327 sub 12:**

- [REDACTED] divenne proprietario per 2/36 in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Rossi Alfonso in data 30/05/2013 rep.224223/33418 trascritto a Fermo al n. 4025 R.P. in data 03/06/2013 dal Sig. [REDACTED] dell'immobile sito a Porto San Giorgio in Via Mauro Macchi e distinto al Foglio 5 con la particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12.

- [REDACTED] divenne proprietario per 28/36 in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Rossi Alfonso in data 23/01/2022 rep.156325 trascritto a Fermo al n. 1260/836 R.P. in data 22/02/2002 dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] dell'immobile sito a Porto San Giorgio in Via Mauro Macchi e distinto al Foglio 5 con la particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12.

- I Sig.ri [REDACTED] divennero proprietario per 2/36 ciascuno in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Rossi Alfonso in data 04/10/2001 rep.152511/17371 trascritto a Fermo al n. 7880/5430 di repertorio in data 30/10/2001 dal Sig. [REDACTED] dell'immobile sito a Porto San Giorgio in Via Mauro Macchi e distinto al Foglio 5 con la particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12.

Sull'immobile risultano le seguenti formalità (Allegato n°6):

**- IPOTECA VOLONTARIA N. 298 R.P. del 31/03/2014**

in favore di Banca delle Marche SPA con sede in Ancona CF 0137780421 contro [REDACTED] (debitore ipotecario), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per il diritto di proprietà di 36/36, per € 270.000,00 a garanzia di un mutuo di € 135.000,00, a seguito di atto notarile del Notaio De Sio Vincenzo Maria del

28/03/2014 rep. n.6495/4211 gravante sugli immobili siti a Porto San Giorgio e distinti al Foglio 5, particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12.

**- IPOTECA GIUDIZIALE N. 1144 R.P. del 24/11/2014**

in favore della Cassa di Risparmio di Fermo SPA con sede in Fermo CF 00112540448 contro [REDACTED] in qualità di debitori ipotecario per il diritto di proprietà di 6/36, per € 230.000,00 a garanzia di un mutuo di € 178.252,38, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Fermo del 20/11/2014 rep. n.1104 gravante sugli immobili siti a Porto San Giorgio e distinti al Foglio 5, particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12 (unità negoziale n.6).

**- IPOTECA GIUDIZIALE N. 1145 R.P. del 24/11/2014**

in favore della Cassa di Risparmio di Fermo SPA con sede in Fermo CF 00112540448 contro [REDACTED] in qualità di debitori ipotecario per il diritto di proprietà di 6/36, per € 135.000,00 a garanzia di un mutuo di € 99.959,09, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Fermo del 20/11/2014 rep. n.1105 gravante sugli immobili siti a Porto San Giorgio e distinti al Foglio 5, particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12 (unità negoziale n.6).

**- IPOTECA GIUDIZIALE N. 1154 R.P. del 26/11/2014**

A favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo CF 00112540448 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà di 36/36, per € 750.000,00 di cui per capitale € 667.572,17, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Fermo del 24/11/2014 rep. n.1117 gravante sugli immobili siti a Porto San Giorgio e distinti al Foglio 5, particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12 (unità negoziale n°6).

**- IPOTECA GIUDIZIALE N. 987 R.P. del 23/09/2015**

A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo con sede in Teramo CF 00075100677 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà di 6/36, per € 750.000,00 di cui per capitale € 667.572,17 a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Teramo del 01/09/2015 rep. n.1899 gravante sugli immobili siti a Porto San Giorgio e distinti al Foglio 5, particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12 (unità negoziale n°3).

**- IPOTECA GIUDIZIALE N. 989 R.P. del 23/09/2015**

A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo con sede in Teramo CF 00075100677 contro Pomioli Giovanni, Pomioli Andrea e Mancini Maura per il diritto di proprietà di 6/36, per € 410.368,17 di cui per capitale € 387.067,11 a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Teramo del 23/09/2015 rep. n.1901 gravante sugli immobili siti a Porto San Giorgio e distinti al Foglio 5, particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12 (unità negoziale n°3).

**- ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI N. 5615 R.P. del 24/11/2015**

Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela stipulato dal Notaio Rossi Alfonso in data 23/11/2015 con n. rep. 226629/34793 e trascritto a Fermo il 24/11/2015 ai nn. 7892/5615 contro [REDACTED] e gravante sugli immobili siti a Porto San Giorgio e distinti al Foglio 5, particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12 (unità negoziale n. 1).

**- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 3074 R.P. del 13/05/2022**

in favore di Rienza SPV SRL con sede in Roma, contro [REDACTED]  
[REDACTED], gravante sulle unità immobiliari censite al catasto urbano gravante sugli immobili siti a Porto San Giorgio e distinti al Foglio 5, particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12.

Non esistono altri oneri o formalità anche di natura condominiale.

**QUESITO N. 9**

*Ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

Non esistono trascrizioni di domande giudiziali.

**QUESITO N. 10**

*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 è stata eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico mediante raffronto con immobili simili o analoghi di cui è noto il recente prezzo di compravendita. Il parametro scelto per la comparazione è il metro quadro di superficie commerciale.

Il valore complessivo deriva dal prodotto tra il prezzo unitario ritenuto congruo e le superfici relative scaturite dalla moltiplicazione della superficie commerciale per un coefficiente moltiplicativo.

<b>LOTTO UNICO</b>						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€. / mq.	Valore
Foglio 5 Part 325 sub 13	Negozio PT	120,00	1,00	120,00		
Part 327 sub 12						
				Mq.	<b>120,00 € 2.200,00</b>	<b>€ 264.000,00</b>
Costo demolizione soppalco						<b>-€ 4.000,00</b>
<b>VALORE NEGOZIO</b>						<b>€ 260.000,00</b>

## **QUESITO N. 11**

*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;*

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento, si ritiene opportuno creare un unico lotto:

## **LOTTO UNICO**

### ***diritti di piena proprietà su:***

- **Negozio** al piano terra sito nel comune di Porto San Giorgio (FM) in Via Mauro Macchi n.9, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 5 con la particella 325 sub 13 e particella 327 sub 12 (graffate tra loro)**, cat. C/1, classe 10, consistenza mq. 103, rendita € 3936,43.

Il negozio confina a sud con Via G. Leopardi, ad ovest con Via Simonetti e ad est con Via Macchi.

**Per un valore complessivo della proprietà di € 260.000,00.**

## **QUESITO N. 12**

*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 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 giuduziari relativi al bene pignorato.*

La proprietà esecutata è nella disponibilità degli esecutati.

**Non esiste condominio**

## **QUESITO N. 13**

*Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Dalle indagini effettuate i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **QUESITO N. 14**

*Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idonealmente li raffiguri.*

Si allega le planimetrie catastali dell' immobile pignorato (Allegato n°7) e la documentazione fotografica (Allegato n°8).

#### **QUESITO N. 15**

*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;*

Si allega il manifesto d'asta (Allegato n°9)

#### **QUESITO N. 16**

*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.*

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

#### **QUESITO N. 17**

*Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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'art.567, Il co. C.p.c. in modalità telematica PCT.*

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto. Si allega:

- 1) Stato civile degli esecutati;
- 2) Estratto dell'atto di matrimonio;

- 3) Precedenti Urbanistici;
- 4) Visure catastali;
- 5) Atti di provenienza della proprietà;
- 6) Elenco formalità;
- 7) Planimetrie catastali;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Manifesto d'asta.

Fermo lì 18/08/2023

