

STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2016 promossa da **OMISSIS**

IRELAND PLC (mandataria di **OMISSIS**) c/o **OMISSIS**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Rocchi Lucia.

OGGETTO: Stima di un appartamento in Comune di Sant'Elpidio a Mare
Via Piero Maroncelli.



STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2016 promossa da **OMISSIS**

(mandataria di **OMISSIS**) c/o **OMISSIS**.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Rocchi Lucia.

OGGETTO: Stima di un appartamento in Comune di Sant'Elpidio a Mare

Via Piero Maroncelli.

***** ***** *****

Con provvedimento del 09.03.2022 (notificato in pari data) il G.E. Dott.ssa Rocchi Lucia nominava come C.T.U., nella procedura indicata in epigrafe, il sottoscritto Gianni Geom. Giustino, nato a Chieti il 23.02.62, il quale accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data 24.05.2021.

Il G.E. formula al C.T.U. i seguenti quesiti.

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 G.E. 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, 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, ai fini dell'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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

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

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

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

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

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

base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 20.12.2022 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.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, oltre I.V.A. e Cassa previdenza, che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dalla richiesta dell'esperto. In difetto di pagamento nei termini, invita l'esperto a relazionare al G.E. per l'eventuale declaratoria di estinzione per inattività.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza

relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

***** ***** *****

In data 05.07.2022 e successivamente il giorno 28.07.2022, su convocazione del Custode Giudiziario, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare i sopralluoghi (al primo non era presente nessuno presso l'immobile de quo).

In data 30.08.2022 si effettuava l'accesso agli Atti presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare per esaminare la documentazione già richiesta in precedenza.

1° QUESITO

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.

L'immobile, oggetto del pignoramento, si trova in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), Via Piero Maroncelli.

Trattasi di un'abitazione al Piano terra rialzato (catastalmente P-S1), facente parte di un palazzo di grandi dimensioni a destinazione prevalentemente residenziale, articolato su 6 piani (compresi seminterrato e sottotetto).

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati come segue:

-Foglio 24, Particella 44/33, categ. A/3, classe 5, vani 5, RC € 206,58.

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere l'allegata certificazione catastale del 09.03.2022.

Confini: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi l'immobile confina con: **OMISSIS**.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante a due proprietari per la quota di ½ ciascuno.

Riguardo alla vendita all'asta si costituirà un unico lotto comprendente l'unico immobile pignorato.

2° QUESITO

Sommara 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 GENERALE DELL'EDIFICIO

La costruzione dell'edificio in cui è compreso l'appartamento oggetto di perizia ha inizio con il rilascio del primo titolo abilitativo risalente all'anno 1978 e si conclude formalmente nell'anno 1994 (data abitabilità).

Come accennato, lo stabile si articola su 6 piani complessivi; visto dall'alto l'intero complesso è di forma ad "U" con copertura a falde; la struttura portante in c.a. mentre le facciate esterne sono in prevalenza in mattoni a faccia vista di colore giallo.

ABITAZIONE

L'abitazione si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, camera matrimoniale, cameretta e bagno, per un totale di circa mq 84 lordi; vi sono inoltre n° 2 balconi di mq 12 circa totali.

Per quanto riguarda la suddivisione interna ci si riporta all'allegata planimetria catastale eccezion fatta per una lieve modifica nella cameretta e di seguito descritta.

Le finiture interne si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione.

Nel dettaglio abbiamo: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato (alcuni dotati di vetrate), infissi esterni in alluminio con vetro monostrato ed avvolgibili in PVC, portoncino d'ingresso di sicurezza.

I balconi hanno parapetti in c.a. ricoperti sopra da scossalina in lamiera e pavimenti in gres.

Gli impianti esistenti sono quelli idrico, elettrico e termico, ma al momento del sopralluogo risultava attivo solo quello elettrico.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 33/94 del 08.04.1994 rilasciata a **OMISSIS**.

3° QUESITO

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 primo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio tecnico Comunale è la CONCESSIONE EDILIZIA n° 6206 del 17.02.1978, Pratica n° 2622 – 45/78, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto “costruzione fabbricato civile abitazione”.

4° QUESITO

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'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.

Effettuato l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare mediante istanza del 17.06.2022 (e successivi solleciti) sono stati messi a disposizione del sottoscritto i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA n° 6206 del 17.02.1978, Pratica n° 2622 – 45/78, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto “costruzione fabbricato civile abitazione”.
- 2) CONCESSIONE EDILIZIA n° 4657 del 18.10.1978, Pratica n° 2622 – 45/a/78, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto “spostamento ubicazione fabbricato”.
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA n° 9944 del 25.02.1986, Pratica n° 2622 – 45/a/86, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto “modifica prospetti fabbricato civile abitazione”.
- 4) CONCESSIONE EDILIZIA n° 8362 del 25.02.1986, Pratica n° 2622 – 45/a/92, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto “variante destinazione locali da abitazione a circolo culturale e ricreativo”. Questa Concessione viene citata anche se riguarda indirettamente l'appartamento oggetto della presente perizia in quanto viene riportato parzialmente nello stesso elaborato grafico.
- 5) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (ai sensi della L. 47/85) n° 33/94 del 08.04.1994 rilasciata a **OMISSIS**, relativa alle seguenti opere:
 - realizzazione di un piano seminterrato ad uso non residenziale;
 - realizzazione di locali ad uso accessori al piano terra rialzato;
 - realizzazione di n° 6 appartamenti ad uso residenziale;
 - modifiche prospettiche.

Questo titolo viene citato anche se non riguardante direttamente l'unità immobiliare pignorata in quanto viene riportato nei disegni tutto il piano completo ivi compresa l'unità stessa.

6) AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ del 15.06.1994, relativa alla CONCESSIONE EDILIZIA N° 45/78 del 17.02.1978 e successive modifiche, rilasciata a **OMISSIS**, avente per oggetto "costruzione del complesso edilizio residenziale".

***** ***** *****

La verifica di conformità urbanistica va fatta sulla base del penultimo titolo abilitativo, ovvero la CONCESSIONE EDILIZIA n° 8362 del 25.02.1986, Pratica n° 2622 – 45/a/92, rilasciata a nome di **OMISSIS** avente per oggetto "variante destinazione locali da abitazione a circolo culturale e ricreativo". Questa Concessione, sebbene riguardi nello specifico il locale adiacente, riporta nell'elaborato grafico anche uno stralcio di quello oggetto della presente CTU con l'inserimento di un ascensore condominiale che di fatto ne modifica la sagoma.

Ai fini della verifica urbanistica torna utile anche l'esame della CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (ai sensi della L. 47/85) n° 33/94 del 08.04.1994 rilasciata a **OMISSIS**, in quanto viene disegnato di nuovo tutto il piano in cui è compresa l'unità immobiliare pignorata anche se non era oggetto di sanatoria.

Confrontando questi due titoli edilizi con lo stato di fatto si è riscontrata una lieve modifica interna nella cameretta con la realizzazione di una piccola nicchia in prossimità del muro perimetrale. La sanatoria di tale abuso comporterebbe la sanzione minima di € 1000,00. Pertanto si ritiene, indicativamente, che la regolarizzazione

dell'abuso, comprensiva degli oneri tecnici, diritti, spese catastali, imposte, possa incidere per circa € 3.000,00.

Dal confronto con la planimetria catastale si è riscontrata la stessa modifica anzidetta.

***** ***** *****

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti. Pertanto, gli accertamenti eseguiti si basano esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e qui descritta.

5° QUESITO

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

Non necessario in quanto trattasi di abitazione civile e non di terreno.

6° QUESITO

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.

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento (Trascr. 1 del 02.01.2017), ossia foglio 24, particella 44/33, corrispondono alla visura catastale attuale, mentre nella planimetria catastale si è riscontrata una lieve modifica nella cameretta mediante la realizzazione di una nicchia in corrispondenza del muro perimetrale.

7° QUESITO

Appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale.

TRASCR. 5773 del 12.11.2009

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Sergio Sanangelantoni del 06.11.2009, rep. 18264/7769.

-Immobile oggetto del pignoramento.

***** ***** *****

L’immobile non necessita di divisione in quanto è stata pignorata l’intera piena proprietà spettante ai due comproprietari.

8° QUESITO

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.

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l'Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati per una più completa lettura.

TRASCR. 2558 del 05.07.1978 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Conferimento in Società.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Vittorio Rossetti del 14.06.1978, rep. 96363.

-Terreno sul quale è stato edificato l'edificio di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto, distinto col foglio 24, particella 44.

TRASCR. 3428 del 19.07.1999 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Cessione.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Salvatore Pantaleo del 24.06.1999, rep. 19732/2582.

-Immobile oggetto del pignoramento.

TRASCR. 5773 del 12.11.2009

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Sergio Sanangelantoni del 06.11.2009, rep. 18264/7769.

-Immobile oggetto del pignoramento.

ISCR. 2138 del 12.11.2009

Ipoteca Volontaria per € 157.500,00, di cui € 105.000,00 per capitale,
della durata di anni 30.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Sergio Sanangelantoni del 06.11.2009, rep. 18265/7770.

-Immobile oggetto del pignoramento.

TRASCR. 1 del 02.01.2017

Pignoramento per € 95.493,93 oltre interessi successivi e spese
occorrende.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo del 28.09.2016, rep. 3039.

-Immobile oggetto del pignoramento.

9° QUESITO

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite sia presso gli operatori settoriali che per conoscenza personale, il sottoscritto ritiene di poter indicare nel modo che segue il più probabile valore commerciale del bene in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Il mercato immobiliare di Sant'Elpidio a Mare, con particolare riferimento alla località "Casette D'Ete", è relativamente attivo in quanto trattasi di località periferica anche se ben servita dal punto di vista infrastrutturale.

Nel mese di Ottobre 2022 collegandosi al link sottostante che riporta la situazione del mercato immobiliare di Sant'Elpidio a Mare è possibile leggere quanto segue:

<https://www.mercato-immobiliare.info/marche/fermo/s-elpidio-a-mare/casette-d-ete.html>

Mercato Immobiliare in zona Casette d'Ete a Sant'Elpidio a Mare

martedì 25 ottobre 2022

Casette d'Ete è una zona della città di Sant'Elpidio a Mare, distante circa 2700 metri dal centro.

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 8% di tutte le transazioni immobiliari di Sant'Elpidio a Mare. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Casette d'Ete è di circa 1.150 €/m², in linea al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.150 €/m². Il numero di annunci sui quali si basa la stima del prezzo nella zona è relativamente piccolo (circa 60), limitando l'affidabilità delle quotazioni proposte.

Il prezzo degli appartamenti in zona Casette d'Ete a Sant'Elpidio a Mare è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 750 €/m² e 1.650 €/m².

***** ***** *****

Inoltre, dalle ricerche esperite presso nel sito dell'Agenzia delle Entrate (rif. primo semestre 2022) sono emersi i seguenti valori venali:

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANT'ELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Suburbana/CASSETTE D'ETE - CASCINARE E DINTORNI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	L	3,4	4,7	L
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	1000	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1000	1350	L	2,9	4	L

Per il caso in esame la tipologia più adeguata è quella di "Abitazioni civili in condizioni normali" che, secondo la tabella soprastante, vede una quotazione minima di €/mq 850 e massima di €/mq 1.200 (media €/mq 1.025).

***** ***** *****

Altra ricerca è stata effettuata nel sito "Borsino Immobiliare", dal quale si evincono le seguenti quotazioni:

 **Abitazioni in stabili di 1° fascia**
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
<i>Euro 970</i>	<i>Euro 1.171</i>	<i>Euro 1.372</i>	

 **Abitazioni in stabili di fascia media**
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
<i>Euro 831</i>	<i>Euro 999</i>	<i>Euro 1.167</i>	

 **Abitazioni in stabili di 2° fascia**
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
<i>Euro 697</i>	<i>Euro 804</i>	<i>Euro 912</i>	

Da quest'ultima tabella si ritiene che il dato più appropriato da estrapolare sia quello riferito alle "Abitazioni in stabili di fascia media", il cui valore media è di €/mq 999.

***** ***** *****

Alla luce di quanto sopra, viene eseguita la stima facendo riferimento ai valori di mercato nonché a quelli rilevati dalle banche dati citate e tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

- Ubicazione in una frazione del capoluogo di Comune, ben servita dal punto di vista infrastrutturale e dotata di tutti i servizi essenziali;
- Stato di manutenzione e conservazione nella media;
- Destinazione d'uso (abitazione);
- Appartamento inserito nel contesto di un grande condominio.
- Appetibilità discreta;
- Vetustà di anni 28 (data autorizzazione di agibilità 15.06.1994);

***** ***** *****

La superficie commerciale che verrà presa per il calcolo del valore è di mq 87, calcolata come segue:

-superficie lorda abitazione: circa mq 84 (coefficiente 100%) =	mq 84
<u>-superficie balconi: circa mq 12 (coefficiente 25%) =</u>	<u>mq 3</u>
TOTALE	mq 87

Fatte queste considerazioni, entrando nel merito della stima, avendo una superficie commerciale lorda di circa mq 87, si ottiene il seguente risultato.

-Quotazione media Mercato Immobiliare in zona "Casette D'Ete":

€/mq €/mq 1.150);

-Quotazione OMI per "Abitazioni civili in condizioni normali":

€/mq 850-1.200 (media €/mq 1.025);

-Quotazione Borsino Immobiliare per "Abitazioni in stabili di fascia media": media €/mq 999;

-VALORE VENALE MEDIO DI RIFERIMENTO:

$(€/mq 1.150 + €/mq 1.025 + €/mq 999) / 3 = €/mq 1.058$

il valore in condizioni di normalità sarebbe il seguente:

-Abitazione mq 87 x €/mq 1.058,00 = € 92.046,00

A questo risultato, andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,785 che tenga conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (anno 1994, data agibilità).

Il risultato che si ottiene è il seguente:

-Abitazione € 92.046,00 x 0,785 = € 72.256,11

Infine, si dovrà tenere conto delle spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia da presentare, oltre al nuovo

accatastamento da fare; per tutto ciò, si è stimato un costo di circa € 3.000,00.

In conclusione, il valore da porre a base d'asta sarà determinato come segue:

-Abitazione € 72.256,11 - € 3.000,00 = € 69.256,11

Infine, trattandosi di vendita forzata legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 10%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 69.256,11 – 10% = € 62.330,50

Espresso in cifra tonda, il valore da porre a base d'asta sarà pari ad € 62.000,00 (sessantaduemila/00)

***** ***** *****

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

1. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per Legge deputato alla ricezione e**

indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.

2. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc.).

10° QUESITO

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.

Non necessario in quanto trattasi di unica unità immobiliare pignorata per la piena proprietà dei Debitori.

11° QUESITO

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.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da altri soggetti non proprietari e senza titolo.

12 QUESITO

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Trattandosi di un immobile urbano e non di un terreno, posto in un centro urbanizzato già dotato dei servizi essenziali, si presume che non siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento al Piano terra rialzato (catastalmente P-S1), facente parte di un fabbricato sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Piero Maroncelli, Località Casette D'Ete.

Si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, camera matrimoniale, cameretta e bagno, per un totale di circa mq 84 lordi; vi sono poi n° 2 balconi di mq 12 circa totali.

Al Catasto Fabbricati è distinto come segue:

-Foglio 24, Particella 44/33, categ. A/3, classe 5, vani 5, RC € 206,58.

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere l'allegata certificazione catastale del 09.03.2022.

Confini (s.e.&o.) in base alle risultanze catastali attuali ed allo stato dei luoghi: **OMISSIS**.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da altri soggetti non proprietari e senza titolo.

Necessita di sanatoria edilizia, con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

Quanto alla certificazione di conformità degli impianti, non essendo stata possibile reperirla, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura della relazione tecnica.

Prezzo base: € 62.000,00 (sessantaduemila/00).

Fermo, 27.10.2022

II C.T.U.

Gianni Geom. Giustino



ALLEGATI:

- 1) Visure catastali storiche;
- 2) Planimetria catastale ed elaborato planimetrico;
- 3) Certificati dell'Anagrafe Comunale;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) CHECK LIST.
- 6) Visure ipotecarie;
- 7) Licenze di costruzione ed atti in sanatoria.