

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzione immobiliare n. 34/2015 R.G.N.R.

creditore: COMUNE DI FERMO;

debitore: DATO OSCURATO

Con Decreto di fissazione di Udienza (ex art. 569 c.p.c.) del 17/09/2021 l'ill.mo G.E., Dott.ssa Giorgia Cecchini, nominava il sottoscritto Ing. Stefano Intorbida, residente in Porto San Giorgio, v.le Pian della Noce n. 96, come esperto stimatore dell'esecuzione immobiliare n. 27/2015 R.G.N.R.

Il sottoscritto con nota di giuramento del 21/09/2021, trasmessa per via telematica in modalità PCT, accettava incarico conferito.

Nel Decreto di fissazione di Udienza del 17/09/2021 l'ill.mo G.E definisce i seguenti quesiti:

1. Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:
 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure
 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
 - a) Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare 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 chiesta 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;
 - b) 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
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: 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.
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 dell'immobile sia soggetto ad IVA ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione dell'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 ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che eventualmente 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 dell'art.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 e 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 quadrato 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 i 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;
- j) 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;
- k) 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 e 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 della data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- l) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- m) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- n) 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;

- o) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (GU 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 rilevare 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;
- p) 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.

RELAZIONE PERITALE PER QUANTO RICHIESTO DAL G.E.

PUNTO 1 *(Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. 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.*

- a) *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 chiesta 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 chiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- b) *Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento)*

Si è proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, effettuato di concerto con il custode (Marche servizi giudiziari srl) (Allegato 1_check list_firmata da Marche servizi giudiziari e CTU).

Il creditore procedente, Comune di Fermo, ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati.

Dalla certificazione agli atti della causa, prodotta dagli avv.ti, funzionari del Comune di Fermo, (Allegato 9_Ispezione ipotecaria rge 34-2015, Allegato 10_certificato ipotecario speciale del 26-05-2015 e Allegato 11_certificato ipotecario speciale del 10-09-2015), la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata chiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato ed, inoltre, la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è 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.

PUNTO 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: 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.)

Dalla certificazione agli atti della causa, prodotta dagli avv.ti e..... , funzionari del Comune di Fermo, (Allegato 7_ mappe catastali e Allegato 12_certificati catastali) sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

PUNTO 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.)

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Si è, quindi, proceduto a richiedere il certificato di stato civile e l'estratto degli atti di matrimonio dell'esecutato al Comune di Grottazzolina (Allegato 3_certificato anagrafico di stato civile e Allegato 4_estratto degli atti di matrimonio)

Dai documenti reperiti sopra indicati ed allegati alla presente, risulta che l'esecutato si è unito in matrimonio con la Sig.ra, in data 31/08/1985, nel Comune di Grottazzolina. Non essendoci scritto nulla sul regime, in base a quanto indicato dal funzionario comunale che ha redatto l'estratto dell'atto di matrimonio, il regime risulta essere stato in comunione dei beni.

Questo perché il matrimonio instaura automaticamente il regime patrimoniale della comunione legale dei beni (comunione legale). Il regime automatico della comunione legale dei beni non viene annotato sull'atto di matrimonio (normativa di riferimento codice civile artt. dal 159 a 230-bis – modificati dalla L. 19.5.1975 n. 151 Riforma del Diritto di famiglia D.P.R. n. 396 del 3/11/2000).

Nell'estratto dell'atto di matrimonio del Comune di Grottazzolina risulta, inoltre, presente una annotazione “con nota N.G.R. 2356/2012 il Tribunale di Fermo ha comunicato che in data 20/12/2012 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 06/12/2012 dai coniugi di cui all'atto controscritto. Data annotazione 07/01/2013.”

PUNTO 4.a) “ *Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

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;”

Accesso al bene

L'accesso al bene è avvenuto in data 17 gennaio 2022 alla presenza della dott.ssa “Marche Servizi Giudiziari”, Istituto Marche Servizi Giudiziari è il custode dell'immobile per incarico del GE del Tribunale di Fermo.

Alla presenza di alcuni parenti dell'esecutato e dell'affittuario, tra cui....., affittuario del locale oggetto della presente esecuzione ed individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 88 particella 41 sub 8 categoria C/1, si è svolta la visita di sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi e dell'effettuazione delle relative foto.

Individuazione dei beni oggetto della vendita

Dall'Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale civile di Fermo del 24/02/2015, a favore del Comune di Fermo, i beni immobili, oggetto del pignoramento della presente esecuzione immobiliare, risultano essere i seguenti:

1. diritti di proprietà dell'esecutato,, pari a 3/18, relativamente al terreno sito nel Comune di Fermo, qualità semin arbor, classe 3, reddito dominicale € 1,78 reddito agrario € 2,44, superficie 430 centiare, distinto in catasto terreni al foglio 109 particella 389;
2. diritti di usufrutto pari a 4/5 sul fabbricato sito nel Comune di Fermo, categoria c/1, classe 5, consistenza 318 mq, rendita € 3.547,44, distinto in catasto fabbricati al foglio 88 particella 41 sub 8, zona cens. 1;

In considerazione che i due beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, sono di natura diversa, uno un terreno e l'altro un negozio, ed inoltre ubicati in luoghi differenti, **si ritiene opportuno definire due lotti di vendita.**

Lotto n.1

diritti di proprietà, pari a 3/18, relativamente al terreno sito nel Comune di Fermo, in località Marina Palmense, qualità semin arbor, classe 3, reddito dominicale € 1,78 reddito agrario € 2,44, superficie 430 centiare, distinto in catasto terreni al foglio 109 particella 389;

Lotto n.2

diritti di usufrutto pari a 4/5 sul negozio sito nel Comune di Fermo, categoria c/1, classe 5, consistenza 318 mq, rendita € 3.547,44, zona cens. 1, distinto in catasto fabbricati al foglio 88 particella 41 sub 8;

Si allegano le visure catastali per l'individuazione dei proprietari delle particelle confinanti, effettuate in data 22/04/2022 e 04/05/2022, la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico della sovrapposizione catastale-ortofoto per l'individuazione dell'appezzamento di terreno oggetto della presente vendita, non di facile individuazione, sviluppato dal sottoscritto, con il supporto dell'ausiliario (Allegato 5_planimetria sovrapposizione catastale-ortofoto_terreno f. 109 part. 389 per individuazione posizione e vincoli; Allegato 6_ planimetria sovrapposizione catastale-ortofoto_terreno f. 109 part. 389 con individuazione vincolo di rispetto stradale; Allegato 7_ mappe catastali; Allegato 24_visura catastale f 109 part 389 del 05-05-2022; Allegato 14_ visure catastali per l'individuazione dei proprietari delle particelle confinanti terreno f. 109 part. 389; Allegato 13_planimetria catastale del negozio foglio 88 particella 41 sub 8; Allegato 15_visure catastali per l'individuazione dei proprietari delle particelle confinanti _negozio f. 88 particella 41 sub 8; Allegato 23_visura catastale f 88 part 41 del 04-05-2022)

Punto 4.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 dell'immobile sia soggetto ad IVA ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione dell'IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;”*

Lotto n.1

Il terreno in oggetto si trova in località Marina Palmense in Comune di Fermo, costeggia la strada statale 16 adriatica sul lato est (Allegato 2_documentazione fotografica-foto 1-6) e ha una consistenza di circa 430 mq. Risulta completamente incolto e **dal certificato di destinazione urbanistica**, richiesto dal sottoscritto e prodotto dal Dirigente del Settore V del Comune di Fermo, **in data 04/05/2022**, (Allegato 25_certificato di destinazione urbanistica del 4-05-2022) **risulta che l'area distinta al catasto terreni del Comune di Fermo al foglio 109 particella 389 è destinata dal:**

. PRG vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 e successive varianti:

art. 143 – piani urbanistici attuativi scaduti e vigenti – PP8 Marina Palmense;

art. 51 Fasce di rispetto stradali (porz.)

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela: d.lgs 22.01.04 n. 42 parte III (beni paesaggistici).

Secondo il PP8 Marina Palmense, approvato con delibera di C.C. n. 81 del 23/02/1984 l'area descritta al catasto terreni al foglio 109 particella 389, risulta destinata a “zona di rispetto stradale”.

Dagli elaborati planimetrici sviluppati dal sottoscritto, in collaborazione con l'ausiliario, (Allegato 5_ planimetria sovrapposizione catastale-ortofoto_terreno f. 109 part. 389 per individuazione posizione e vincoli; Allegato 6_ planimetria sovrapposizione catastale-ortofoto_terreno f. 109 part. 389 con individuazione vincolo di rispetto stradale) si può verificare la posizione rispetto alla strada statale e fino a dove arrivano i vincoli, una parte del terreno risulta occupata da una stradina in terra (Allegato 2_documentazione fotografica-foto 1-2)

In base alla destinazione urbanistica e ai relativi vincoli il terreno può essere difficilmente utilizzato anche per l'uso agricolo e quindi risulta di modesto valore economico.

Lotto n. 2

Il negozio oggetto della presente esecuzione immobiliare, distinto al catasto fabbricati al foglio 88 particella 41 sub 8, è situato in via Agro Palmense n. 24, al primo piano sottostrada (rispetto alla strada statale 16 adriatica) di un edificio ad uso misto commerciale/residenziale/artigianale (Allegato 2_documentazione fotografica-foto 7-8-9) .

L'edificio nel quale è situato il negozio risulta essere un edificio con struttura portante in cemento armato e tamponatura a cassetta con finitura esterna mista, a faccia vista ed intonacata (Allegato 2_documentazione fotografica-foto 8-9-10).

La facciata esterna del negozio risulta essere vetrata. L'interno risulta predisposto ed attualmente utilizzato/affittato come officina artigianale per la lavorazione del ferro. La struttura portante in cemento armato risulta a vista (Allegato 2_documentazione fotografica-foto 13-14). La consistenza risulta essere di circa 318 mq, come risultante dalle visure catastali.

Sul lato Nord del negozio/officina risulta presente una chiusura in cartongesso (o materiale analogo) (Allegato 2_documentazione fotografica-foto 15) con accesso anche dal negozio adiacente, della quale si è previsto, nella valutazione di stima, il costo per la demolizione. L'impiantistica interna risulta essere del tipo funzionale all'attività che ci si svolge e per la quale risulta attivo un contratto affitto ad uso commerciale (Allegato 16_contratto affitto negozio), con la in scadenza al 03/11/2025.

Punto 4.c) *“ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;”*

L'edificio nel quale è situato il negozio oggetto del lotto n. 2, identificato al foglio 88 mappale n. 41, è stato realizzato dopo il 2 settembre 1967.

Punto 4.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 ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci 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, verificaci, ai fini della istanza di condono che eventualmente 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 dell’art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Dall’accesso agli atti effettuato dal sottoscritto all’ufficio urbanistica del Comune di Fermo, in data 19/01/2022, è risultato che:

- a) L’edificio nel quale è situato il negozio oggetto del lotto n. 2 è stato realizzato in base alla concessione edilizia n. 488/70 del 06/03/1971 ed è stata ottenuta l’abitabilità n. 38 del 11/08/1977;
- b) E’ stata presentata una domanda di concessione in sanatoria (L 47/85) prot. C 2100 del 28/03/1986 (Allegato 17_concessione in sanatoria del 1997_elaborato), per l’immobile al foglio 88 mappale n. 41, presenta dal, ed è stata ottenuta la concessione edilizia in sanatoria n. 21/99 prot. 1922 (Allegato 18_concessione edilizia in sanatoria del 1997), subordinata al pagamento degli oneri indicati nella concessione in sanatoria.

In base a quanto indicatomi dal funzionario del Comune di Fermo, addetto alla visura degli atti, la concessione edilizia in sanatoria non è stata ottenuta dal richiedente in quanto ancora non sono stati corrisposti i relativi oneri.

In base a quanto riportato nella concessione in sanatoria gli oneri ancora da corrispondere ammontano: per l’oblazione a € 5.436,50 e ad ulteriori € 3.107,78 per il contributo di cui all’art. 3 della legge 28/01/1977 n. 10.

OMISSIS

Gli abusi per i quali è stata richiesta la concessione in sanatoria risultano essere i seguenti.

- c) Risulta agli atti del Comune di Fermo, anche, una richiesta di nuova concessione edilizia (Allegato 19_richiesta nuova concessione edilizia_1997-99) presentata il 26/03/1997 ed esaminata dalla commissione edilizia in data 11/03/1999.

Punto 4.e) “ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della legge 47/1985;”

Il sottoscritto ha richiesto, benché già fosse presente il certificato di destinazione urbanistica del terreno agli atti della procedura esecutiva, prodotto dal creditore precedente nell’anno 2015 (Allegato 8_Certificato destinazione urbanistica del 2015) **il certificato di destinazione urbanistica del terreno aggiornato**, in quanto il certificato di destinazione urbanistica ha validità soltanto per un anno dalla data del rilascio. Il Dirigente del Settore V del Comune di Fermo, in data

04/05/2022, mi ha trasmesso il certificato di destinazione urbanistica del terreno aggiornato al 04/05/2022 (**Allegato 25_certificato di destinazione urbanistica del 4-05-2022**).

Dal certificato di destinazione urbanistica del terreno risulta che l'area distinta al catasto terreni del Comune di Fermo al foglio 109 particella 389 è destinata dal:

. PRG vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 e successive varianti:
art. 143 – piani urbanistici attuativi scaduti e vigenti – PP8 Marina Palmense;
art. 51 Fasce di rispetto stradali (porz.)

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela: d.lgs 22.01.04 n. 42 parte III (beni paesaggistici).

Secondo il PP8 Marina Palmense, approvato con delibera di C.C. n. 81 del 23/02/1984 l'area descritta al catasto terreni al foglio 109 particella 389, risulta destinata a “zona di rispetto stradale”.

Punto 4.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;”*

Dall'Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale civile di Fermo del 24/02/2015, a favore del Comune di Fermo, i beni immobili, oggetto del pignoramento della presente esecuzione immobiliare, risultano essere i seguenti:

1. diritti di proprietà dell'esecutato,, pari a 3/18, relativamente al terreno sito nel Comune di Fermo, qualità semin arbor, classe 3, reddito dominicale € 1,78 reddito agrario € 2,44, superficie 430 centiare, distinto in catasto terreni al foglio 109 particella 389;
2. diritti di usufrutto pari a 4/5 sul fabbricato sito nel Comune di Fermo, categoria c/1, classe 5, consistenza 318 mq, rendita € 3.547,44, distinto in catasto fabbricati al foglio 88 particella 41 sub 8, zona cens. 1;

Dalle visure catastali presenti agli atti della presente esecuzione (Allegato 12_certificati catastali) e dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto, con la collaborazione dell'ausiliario, in data 04-05/05/2002 (Allegato 23_visura catastale f 88 part 41 del 04-05-2022 e Allegato 24_visura catastale f 109 part 389 del 05-05-2022), risulta che:

Lotto n.1 : Terreno identificato al catasto terreni al foglio 109 particella 389

Intestati:

1	..... nato a Fermo il 03/04/1948	Proprietà per 3/18; deriva da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/02/2009 - UU Sede FERMO (AP) Registrazione Volume 9990 n. 866 registrato in data 29/09/2010 - SUCCESIONE INTESATA Voltura n. 7812.2/2010 - Pratica n. AP0230558 in atti dal 04/10/2010
2	..... nato a Porto San Giorgio il 13/03/1966	Proprietà per 3/18; deriva da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/02/2009 - UU Sede FERMO (AP) Registrazione Volume 9990 n. 866

		registrato in data 29/09/2010 - SUCCESIONE INTESTATA Voltura n. 7812.2/2010 - Pratica n. AP0230558 in atti dal 04/10/2010
3	..... nato a Fermo il 22/10/1952	Proprietà per 3/18; deriva da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/02/2009 - UU Sede FERMO (AP) Registrazione Volume 9990 n. 866 registrato in data 29/09/2010 - SUCCESIONE INTESTATA Voltura n. 7812.2/2010 - Pratica n. AP0230558 in atti dal 04/10/2010
4	.....nato a Fabbrica Curone il 24/05/1909	Proprietà per 9/18; deriva da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/02/2009 - UU Sede FERMO (AP) Registrazione Volume 9990 n. 866 registrato in data 29/09/2010 - SUCCESIONE INTESTATA Voltura n. 7812.2/2010 - Pratica n. AP0230558 in atti dal 04/10/2010

Dati identificativi:

Foglio 109 particella 389 qualità semin arbor, classe 3, reddito dominicale € 1,78 reddito agrario € 2,44, superficie 430 centiare

Dalle visure catastali agli atti e da quelle effettuate dal sottoscritto, in data 04/05/2022, risultato corretti i dati relativi alla proprietà dell'esecutato e quelli identificativi dell'immobile presenti nell'atto di pignoramento.

Lotto n.2 : negozio identificato al catasto fabbricati al foglio 88 particella 41 sub 8

Intestati:

1	..... nato a Fermo il 03/04/1948	Proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni; deriva da: Atto del 19/07/2011 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Sede FERMO (AP) Repertorio n. 14220 registrato in data - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 3672.2/2011 Reparto PI di FERMO in atti dal 21/07/2011
2	..... nato a Fermo il 22/10/1952	Usufrutto per 4/5 in regime di separazione dei beni; deriva da: Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Sede FERMO (AP) Repertorio n. 2356 registrato in data - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON

		ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 142.3/2013 Reparto PI di FERMO in atti dal 09/01/2013
4	..... nato a Fermo il 04/05/1988	Nuda proprietà per 4/5 bene personale; deriva da: Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Sede FERMO (AP) Repertorio n. 2356 registrato in data - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 142.3/2013 Reparto PI di FERMO in atti dal 09/01/2013

Dati identificativi:

Foglio 88 particella 41 sub 8, zona cens. 1, categoria c/1a, classe 5, consistenza 318 mq, rendita € 3.547,44, via Agro Palmense n. 24, piano S1 interno 4.

Dalle visure catastali agli atti e da quelle effettuate dal sottoscritto, in data 04/05/2022, risultato corretti i dati relativi all'usufrutto dell'esecutato e quelli identificativi dell'immobile presenti nell'atto di pignoramento.

Punto 4.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;”*

All’atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto.

Punto 4.h) *“a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e 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;”*

Dalla documentazione agli atti dell’esecuzione immobiliare in oggetto, risulta che:

Lotto n.1 : Terreno identificato al catasto terreni al foglio 109 particella 389

I diritti di proprietà dell’esecutato, Sig. XX XX, pari a 3/18, relativamente al terreno sito nel Comune di Fermo, qualità semin arbor, classe 3, reddito dominicale € 1,78 reddito agrario € 2,44, superficie 430 centiare, distinto in catasto terreni al foglio 109 particella 389, sono derivati dalla DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/02/2009 - UU Sede FERMO (AP) Registrazione Volume 9990 n. 866 registrato in data 29/09/2010 - SUCCESSIONE INTESTATA DATO OSCURATO Voltura n. 7812.2/2010 - Pratica n. AP0230558 in atti dal 04/10/2010.

Per le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento si rimanda al certificato ipotecario speciale del 26-05-2015 e al certificato ipotecario speciale del 10-09-2015, agli atti della presente esecuzione e depositati dagli avvocati....., funzionari del

Comune di Fermo (creditore procedente della presente esecuzione) (Allegato 10_certificato ipotecario speciale del 26-05-2015 e Allegato 11_certificato ipotecario speciale del 10-09-2015)

Lotto n. 2: Negozio identificato al catasto fabbricati al foglio 88 particella 41 sub 8

I diritti di usufrutto dell'esecutato,....., pari a 4/5, sul negozio sito nel Comune di Fermo, categoria c/1, classe 5, consistenza 318 mq, rendita € 3.547,44, distinto in catasto fabbricati al foglio 88 particella 41 sub 8, sono derivati dall'Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Sede FERMO (AP) Repertorio n. 2356 registrato in data - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI
Trascrizione n. 142.3/2013 Reparto PI di FERMO in atti dal 09/01/2013.

Per le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento si rimanda al certificato ipotecario speciale del 26-05-2015 e al certificato ipotecario speciale del 10-09-2015, agli atti della presente esecuzione e depositati dagli avvocati, funzionari del Comune di Fermo (creditore procedente della presente esecuzione) (Allegato 10_certificato ipotecario speciale del 26-05-2015 e Allegato 11_certificato ipotecario speciale del 10-09-2015).

Punto 4.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 quadrato 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 i 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;”*

Lotto n.1 : Terreno identificato al catasto terreni al foglio 109 particella 389

Il valore dell'appezzamento di terreno in oggetto viene determinato utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo, definendo quindi il più probabile valore di mercato tenendo conto, dell'ubicazione del terreno, del mercato esistente nella zona per terreni aventi caratteristiche analoghe, del listino immobiliare dei terreni agricoli della provincia di Fermo, si applicherà, quindi, una stima sintetica utilizzando come unità di misura di quantità il mq (metro quadrato) e come valore unitario economico euro/mq.

Il terreno in oggetto risulta destinato in base al certificato di destinazione urbanistica a “zona di rispetto stradale” (Allegato 25_certificato di destinazione urbanistica del 4-05-2022) si ritiene pertanto che in base a tale vincolo e alla posizione del terreno rispetto alla strada statale 16, che il valore del terreno sia abbastanza modesto

Si determina, quindi, di seguito il più probabile valore del terreno e quindi quello della quota parte di proprietà dell'esecutato, oggetto della base d'asta della vendita del Lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare, costituito dai diritti di proprietà, pari a 3/18, del terreno sito nel Comune di Fermo, qualità semin arbor, classe 3, reddito dominicale € 1,78 reddito agrario € 2,44, superficie 430 centiare, distinto in catasto terreni al foglio 109 particella 389:

valore economico del	superficie del	valore unitario di stima	coefficiente di riduzione	coefficiente di riduzione della	coefficiente di riduzione per	valore complessivo del
	terreno (mq)	del terreno (€/mq)	della valutazione in	valutazione in considerazione	proprietà in quote indivise	terreno oggetto di
Lotto n. 1			considerazione dei vincoli	dello stato manutentivo		vendita (€)
			presenti nella			
			destinazione urbanistica			
valore economico di stima della proprietà complessiva del terreno sito nel Comune di Fermo, qualità semin arbor, classe 3, reddito dominicale € 1,78 reddito agrario € 2,44, superficie 430 centiare, distinto in catasto terreni al foglio 109 particella 389;	430,00	70,00 €	0,60	0,85	0,85	13.048,35 €
quota parte dell'esecutato della proprietà del terreno, pari a 3/18						0,1667
valore economico di stima da porre a base d'asta del lotto n. 1						2.175 €

Il valore di stima complessivo del terreno risulta pari a € 13.048 e, quindi, il valore di stima della quota parte di proprietà dell'esecutato, pari a 3/18, oggetto del lotto n. 1 della presente vendita, ammonta a € 2.175.

L'esecutato risulta avere la proprietà dei 3/18 del totale, l'importo stimato da considerare, quindi, per il Lotto n.1 della presente vendita risulta pari a: € 2.175 (euro duemilacentosettantacinque)

Lotto n. 2: Negozio identificato al catasto fabbricati al foglio 88 particella 41 sub 8

Per stimare il valore commerciale dell'usufrutto di un immobile bisogna prima stimare il valore commerciale di vendita dell'immobile.

Il valore commerciale del negozio viene stimato utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo, definendo quindi il più probabile valore di mercato tenendo conto, dell'ubicazione del negozio, del mercato esistente nella zona per negozi aventi caratteristiche analoghe, del listino immobiliare dei negozi della provincia di Fermo, si applicherà, quindi, una stima sintetica utilizzando come unità di misura di quantità il mq (metro quadrato) e come valore unitario economico euro/mq.

Stimato il valore dell'immobile si passa al calcolo del valore dell'usufrutto in funzione dell'età del proprietario del diritto di usufrutto, alla data odierna di 69 anni e 7 mesi.

valore economico del	superficie del	valore unitario di stima	coefficiente di riduzione	detrazione del valore di stima del	detrazione del valore di stima	valore complessivo del
		del negozio a nuovo (	della valutazione in	negozio dell'importo relativo al	del negozio dell'importo	negozio oggetto di
			considerazione dello	pagamento delle oblazioni del	relativo alla demolizione delle	
			stato manutentivo e della	condono (si considera l'importo	pareti in cartongesso e	
			vetustà	complessivo in quanto risulta	ripristini connessi del box	
				difficile considerare la quota parte	realizzato sul lato Nord del	
				del sub 8 relativo al negozio)	negozio	
Lotto n. 2	negozio (mq)	€/mq)				vendita (€)
valore economico di stima della proprietà complessiva del negozio sito nel Comune di Fermo, categoria c/1, classe 5, consistenza 318 mq, rendita € 3.547,44, distinto in catasto fabbricati al foglio 88 particella 41 sub 8;	318,00	1.800,00 €	0,72	8.544,28 €	7.000,00	396.584 €
valore del diritto di usufrutto in riferimento al valore di stima dell'immobile e dell'età dell'esecutato						
valore di stima dell'immobile						396.584 €
interesse legale vigente 1,25%						0,0125
età dell'esecutato anni 69 e 7 mesi, quindi coefficiente moltiplicatore 36 (percentuale usufrutto 45%)						36
usufrutto per 4/5 del totale						0,80
valore economico del Lotto n. 2						142.770 €

In base al valore di stima effettuato, l'importo da porre a basa d'asta per il Lotto n. 2, costituito dai diritti di usufrutto pari a 4/5 sul negozio sito nel Comune di Fermo, categoria c/1, classe 5, consistenza 318 mq, rendita € 3.547,44, zona cens. 1, distinto in catasto fabbricati al foglio 88 particella 41 sub 8, risulta pari a € 142.770 (euro centoquarantaduemilasettecentosettanta)

Punto 4.i) “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”

Come indicato al soprastante punto 4.a, per la presente esecuzione immobiliare i lotti di vendita individuati sono due.

Punto 4.k) “a 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 e 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 della data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Lotto n.1 :

Dalle visure effettuate dal sottoscritto, in data 13/04/2022, presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate di Fermo non risultano contratti d’affitto registrati a favore dell’esecutato per il terreno in oggetto.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione fotografica (Allegato 2_documentazione fotografica), l’appezzamento di terreno oggetto della presente esecuzione risulta parzialmente incolto ed inoltre nel terreno risulta essere presente una stradina in terra, che costeggia la strada statale 16, come evidenziabile dalla documentazione fotografica (Allegato 2_documentazione fotografica) e dalla planimetria, sviluppata dal sottoscritto, per l’individuazione planimetrica del terreno (Allegato 5_ planimetria sovrapposizione catastale-ortofoto_terreno f. 109 part. 389 per individuazione posizione e vincoli).

Lotto n. 2 :

Dalle visure effettuate dal sottoscritto, in data 13/04/2022, presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate di Fermo (Allegato 26_visure Agenzia Entrate per contratti affitto) **risulta un contratto d’affitto registrato** “001 – 7203 locazione non finanziaria di costruzione commerciale”.

Alla presente relazione si allega il contratto d’affitto (Allegato 16_contratto affitto negozio) tra il e la per utilizzo officina artigianale al canone annuo di € 3.600, per una superficie di 225 mq con annesso ripostiglio, con scadenza al 03/11/2025 (12 anni a partire dal 04/11/2013).

L’immobile oggetto del lotto n. 2 risulta quindi occupato.

Punto 4.l) *“ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 25_certificato di destinazione urbanistica del 4-05-2022.pdf) non risulta che l’appezzamento di terreno sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Punto 4.m) *“ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Si allega la documentazione fotografica (Allegato 2_documentazione fotografica) articolata per il lotto n. 1 e per il lotto n. 2. Si allegano, inoltre:

- le mappe catastali degli immobili (Allegato 7_ mappe catastali);
- planimetria sovrapposizione catastale-ortofoto_terreno f. 109 part. 389 per individuazione posizione e vincoli (Allegato 5_ planimetria sovrapposizione catastale-ortofoto_terreno f. 109 part. 389 per individuazione posizione e vincoli);
- planimetria sovrapposizione catastale-ortofoto terreno f. 109 part. 389 con individuazione vincolo di rispetto stradale (Allegato 6_ planimetria sovrapposizione catastale-ortofoto_terreno f. 109 part. 389 con individuazione vincolo di rispetto stradale);
- planimetria catastale del negozio foglio 88 particella 41 sub 8 (Allegato 13_planimetria catastale del negozio foglio 88 particella 41 sub 8);

Punto 4.n) *“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 alla presente relazione di perizia lo schema di avviso di vendita immobiliare senza incanto (Allegato 27_Schema di avviso di vendita immobiliare senza incanto)

Punto 4.o) *“ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (GU n. 47 del 25.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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;*

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (Allegato 28_Relazione di stima redatta in conformità della direttiva del Garante)

Punto 4.p) *“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.*

Si allega 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, redatta congiuntamente con l'Istituto Marche servizi giudiziari srl (Allegato 1_check list_firmata da Marche servizi giudiziari e CTU) e **un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati** (in formato .pdf) (Allegato 29_foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

Alla presente relazione, composta da n. 16 pagine, vengono allegati n. 29 Allegati.

Ringraziando la S.V. ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Porto San Giorgio, lì 12/05/2022

**Il CTU
Ing. Stefano Intorbida**