

Sommario

1) PREMESSA e DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA	2
2) QUESITI e ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
- Quesito 1)	4
- Quesito 2)	4
- Quesito 3)	4
- Quesito 4)	4
- Quesito 5)	5
- Quesito 6)	5
- Quesito 7)	5
- Quesito 8)	5
- Quesito 9)	6
- Quesito 10)	9
- Quesito 11)	9
- Quesito 12)	9
- Quesito 13)	9
- Quesito 14)	9
- Quesito 15)	9
- Quesito 16)	9
3) CONCLUSIONI	9

All' ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Fermo
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari –
G.E. Dott.sa D'Alfonso Chiara

OGGETTO:Esecuzione Immobiliare n°51/2011 R.G.E.

1) PREMESSA e DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Dr. Ing. Sandro Ermini nato a Fermo (FM) il 31/08/1975 ed ivi residente in Via R.Mallio n°3 C.F. RMNSDR75M31D542U , P.IVA n°01923860447 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo col n° d'ordine A406 AVENDO RICEVUTO con provvedimento del 15/06/2018 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Fermo Dott. Francesco Ferretti, relativamente al procedimento di cui all'oggetto, SI ATTENEVA scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, sia nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico ACQUISIVA ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati perizia C.T.U. :

ELENCO Documentazione Acquisita e presente in Allegati Perizia

C.T.U.:

- Allegato 1: Decreto di fissazione di udienza ex art.569 C.P.C. del 15 Giugno 2018 con nomina Esperto C.T.U. (Ing. Sandro Ermini) e quesiti del giudice;
- Allegato 2: Giuramento del C.T.U. del 25 Giugno 2018;
- Allegato 3: Istanza di proroga di deposito dell'elaborato peritale;
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria per soggetto (Sig. XXXXXXXX YYYYYYYYYY);

- Allegato 5: Dati catastali (All.5a: visura attuale; All.5b: visura storica; All.5c: mappa catastale; All.5d: elenco subalterni; All.5e: Elaborato planimetrico; All.5f: Documentazione fotografica);
- Allegato 6: Dati Urbanistico-Edilizio-Anagrafici
(Fonte: Comune di Porto Sant'Elpidio: All.6a: certificato di stato civile; All.6b: certificato di matrimonio; All.6c: Concessioni edilizie)
- Allegato 7: Descrizione dei lotti
- Allegato 8: Perizia versione privacy (conforme al G.U. n.47 del 25/2/2008)
- Allegato 9: Check list

2) QUESITI e ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita ed analizzata la documentazione su indicata, il C.T.U:

PROCEDEVA ad esporre i quesiti formulati:

- Atto notariale di compravendita a firma del Notaio Alfonso Rossi
- Per il resto il creditore ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato (All.4)
- ISCRIZIONI

L'ipoteca volontaria Registro Particolare 577 Registro Generale 2588 è stata iscritta in data 21/03/2006 in favore della Banca delle Marche Spa, quindi entro il termine ventennale di efficacia ed è stata richiesta in relazione al soggetto che risulta proprietario per il periodo considerato (All.4.1);

L'ipoteca volontaria Particolare 1999 Registro Generale 9404 è stata iscritta in data 03/10/2008 in favore della Banca delle Marche Spa, quindi entro il termine ventennale di efficacia ed è stata richiesta in relazione al soggetto che risulta proprietario per il periodo considerato (All.4.2);

L'ipoteca volontaria Registro Particolare 2000 Registro Generale 9405 è stata iscritta in data 03/10/2008 in favore della Banca delle Marche Spa, quindi entro il termine ventennale di efficacia ed è stata richiesta in relazione al soggetto che risulta proprietario per il periodo considerato (All.4.3);

L'ipoteca legale Registro Particolare 519 Registro Generale 2581 è stata iscritta in data 27/03/2009 in favore della Equitalia Marche Spa, quindi entro il termine ventennale di efficacia ed è stata richiesta in relazione al soggetto che risulta proprietario per il periodo considerato (All.4.4);

- TRASCRIZIONI

Il Verbale di pignoramento Registro Particolare 1103 Registro Generale 1929 è stata trascritta in data 11/03/2011 pertanto risale sino ad un atto di acquisto che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione al soggetto che risulta proprietario per il periodo considerato(All.4.5).

- Il creditore ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale ed ha depositato tramite certificazione notarile sostitutiva tutti i dati catastali e storici degli immobili pignorati.
- Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile del Comune di Porto Sant'Elpidio dell'esecutato (All.6a)
- Il sottoscritto ha acquisito il certificato di matrimonio del Comune di Porto Sant'Elpidio dell'esecutato (All.6b) dal quale risulta:
 - che il Sig. XXXXXXXX YYYYYYYYYY è stato sposato in separazione dei beni con la Sig.a ZZZZZZ WWWWWW;
 - che in data 25/06/2003 è stata pronunciata la separazione giudiziale;
 - che in data 13/09/2006 gli ex coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Fermo per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - che in data 24/09/2009 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.
- [Quesito 1](#)) I beni oggetto del pignoramento sono individuati nel N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 20 Particella 360 Sub 1,2,3,4 e 5 intestati a XXXXXXXX YYYYYYYYYY nato a [REDACTED].

Non si determinano le condizioni per la divisione in lotti, vista la conformazione e lo stato dei fabbricati.

- [Quesito 2](#))
Il bene è un edificio di due piani più sottotetto ad uso residenziale, con un magazzino ed un deposito. Pur rimandando al Delegato alla vendita eventuali più approfondite considerazioni sull'argomento, il quale esula dalle proprie competenze strettamente tecniche, il sottoscritto ritiene che, trattandosi di un immobile ad uso abitativo attualmente in capo ad un privato non soggetto di imposta, il futuro trasferimento di proprietà debba essere considerato fuori campo IVA.
- [Quesito 3](#)) L'edificio presumibilmente è stato costruito nel 1950
- [Quesito 4](#)) L'immobile è stato autorizzato dalle seguenti licenze o concessioni edilizie:

- a) Nulla Osta Prot. N°5697 del 03/06/1950 del Comune di Sant'Elpidio a Mare;
- b) Nulla Osta n°955 del 13/02/1954;
- c) Nulla Osta n°1965 del 11/03/1959;
- d) Licenza di costruzione n°9099 del 30/10/1962;
- e) Licenza di costruzione n°484 del 22/08/1966;
- f) Licenza di costruzione n°1809 del 17/03/1969;
- g) Licenza di costruzione n°2312 del 14/03/1970;
- h) Concessione edilizia n°5162 del 21/08/1999.

In base ai rilievi eseguiti sul posto, occorre evidenziare delle difformità sulla distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultima pratica edilizia depositata. Tali anomalie, possono essere sanate con un Permesso di Costruire in Sanatoria con una spesa tecnica, più sanzione pari ad un totale di € 2.000,00.

Di conseguenza, andranno aggiornate le planimetrie catastali, con una spesa tecnica, più oneri di segreteria di circa € 1.700,00 per la redazione della pratica DOCFA.

- [Quesito 5\)](#) Non risultano terreni intestati al Sig. XXXXXXXX YYYYYYYYYY.
- [Quesito 6\)](#) Gli immobili sono contraddistinti al NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza
20	360	1		A/4	3	2,5 vani
20	360	2		A/3	2	5,5 vani
20	360	3		A/4	2	3,5 vani
20	360	4		C/2	1	6 mq
20	360	5		C/3	1	16 mq

- [Quesito 7\)](#) All'atto del pignoramento gli esecutati erano intestatari esclusivi degli immobili.
- [Quesito 8\)](#)

a- Trascrizione Atto Notarile Pubblico nelle firme del Notaio Dott. Alfonso Rossi, trascritta a Fermo il 26/04/1997 al Registro Particolare 1705 Registro Generale 2324 a favore del Sig. YYYYYYYYYY XXXXXXXX.

b- Iscrizione ipoteca volontaria autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Alfonso Rossi in data 17/03/2006, iscritta a Fermo il 21/03/2006 al Registro Particolare 577 Registro Generale 2588 a favore della Banca

- c- delle Marche spa con sede in Fermo per € 320.000,00 di cui € 160.000,00 capitale.
- d- Iscrizione ipoteca volontaria autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Alfonso Rossi in data 02/10/2008, iscritta a Fermo il 03/10/2008 al Registro Particolare 1999 Registro Generale 9404 a favore della Banca delle Marche spa con sede in Fermo per € 130.000,00 di cui € 65.000,00 capitale.
- e- Iscrizione ipoteca volontaria autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Alfonso Rossi in data 02/10/2008, iscritta a Fermo il 03/10/2008 al Registro Particolare 2000 Registro Generale 9405 a favore della Banca delle Marche spa con sede in Fermo per € 30.000,00 di cui € 15.000,00 capitale.
- f- Iscrizione ipoteca legale richiesta da Equitalia Marche Spa, iscritta a Fermo il 20/03/2009 al Registro Particolare 519 Registro Generale 2581 a favore della Equitalia Marche spa con sede in San Benedetto del Tronto per € 55.821,68 di cui € 27.910,84 capitale.
- g- Trascrizione Atto esecutivo o cautelare richiesto dall'Avv. Renzo Rapari, trascritta a Fermo il 28/02/2011 al Registro Particolare 1103 Registro Generale 1929 a favore della Banca delle Marche spa con sede in Fermo.
- [Quesito 9\)](#) Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e meticolose indagini presso operatori economici in contesti urbanistici simili e con unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni effettuate. In particolare sono stati considerati: le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione. Nel contempo si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti in P.R.G., nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti. E' stata esaminata la presente situazione di mercato, rilevando numerosi prezzi pagati in recenti compravendite di unità immobiliari similari per

natura e condizioni, nonché tutti gli altri elementi tecnici e commerciali, caratterizzanti le vendite stesse. Inoltre, è stata presa in considerazione la quotazione dell' Agenzia del Territorio e del FIAIP (Federazione Italiana Agenti immobiliari)

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2100
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1550
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1300
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1800
Autorimesse	NORMALE	570	770
Box	NORMALE	710	960
Posti auto coperti	NORMALE	500	670
Posti auto scoperti	NORMALE	360	480
Ville e Villini	NORMALE	1250	1550
Ville e Villini	Ottimo	1550	2100

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	275	375
Capannoni tipici	Ottimo	375	510
Laboratori	NORMALE	740	1050

Il valore delle superfici aperte degli edifici residenziali, quali corti e posti auto sarà determinato con un valore di 1/10 di quello stimato al mq.

Il valore delle terrazze sarà determinato con un valore al 35% di quello stimato al mq.

Nel costo al mq si è tenuto conto del cattivo stato di conservazione dell'immobile. Il valore dei vari immobili è pari:

Immobile/Terreno	Superficie	Costo al mq	Totale parziale
1° LOTTO			
Foglio 20 Part 360 Sub 1	43,21	750,00	32.407,50
Foglio 20 Part 360 Sub 2	99,81	750,00	74.857,50
Foglio 20 Part 360 Sub 3	79,19	750,00	59.392,50
Foglio 20 Part 360 Sub 4	7,63	500,00	3.815,00
Foglio 20 Part 360 Sub 5	18,87	500,00	7.935,00
Terrazzi	42,36	262,50	11.119,50
Corte esterna	63,50	75,00	4.762,50
		TOTALE	194.289,50

Il valore dei beni pignorati equivale ad € 194.289,50

- Quesito 10) Non ci sono le condizioni per suddividere l'immobile in lotti.
- Quesito 11) L'immobile risulta non occupato.
- Quesito 12) Gli immobili non sono sottoposti a nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.
- Quesito 13) Vedi All.5f
- Quesito 14) Vedi All.7
- Quesito 15) Vedi All.8
- Quesito 16) Vedi All.9

3) CONCLUSIONI

In conclusione il valore dei beni pignorati equivale ad € 194.289,50, a tale somma va decurtato l'importo delle spese tecniche da sostenere per sanare le difformità urbanistiche e catastali, che sono state stimate in € 3.700,00.

Per tanto il valore da tenere in considerazione è pari ad € 190.589,50 (diconsi euro centonovantamilacinquecentoottantanove,50).