

TRIBUNALE DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
- Rettificata come da richiesta del Giudice del 10/07/2024 -

Esecuzione Immobiliare
N° 29/2020 R.G.E.

Promossa da



Contro



TRIBUNALE DI FERMO Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°29/2020 promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

OGGETTO: Relazione tecnica del CTU

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi nell'udienza del 29/11/2022 nomina Esperto nella presente stima immobiliare il sottoscritto Geom. Malvatani Pierluigi di Fermo che il 30/11/2022 accetta l'incarico di rispondere al quesito redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

I quesiti richiesti:

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

1) in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registi 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 registi 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.

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.

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 (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4) Compito 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 47/1985;*
- d) *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto "c", gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifiche l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- e) *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- f) *Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di*

- difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- g) *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 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 cp.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

- 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti 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 idonealmente 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 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il 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.

Il sottoscritto CTU, ha effettuato un primo controllo agli atti di causa e si comunica che il creditore procedente:

- 1)** Ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** la quale risale al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento nella quale sono indicati i dati catastali attuali;
- 2)** Ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale e ha depositato il certificato catastale storico relativo al ventennio;
- 3)** Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Falerone lo stato civile e di residenza dell'esecutato (Allegato n. 1) dal quale risulta che:

- ✓ Il Sig. [REDACTED] è residente nel [REDACTED] e risulta di stato libero.

Dopo aver effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione nel Comune di Falerone in Via Montapponese n°2 e svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Falerone, la Conservatoria dei RR.II di Fermo, l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno ufficio distaccato di Fermo, allo scopo di reperire la documentazione e i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, si riportano le risultanze di seguito descritte.

A seguito di richiesta del Giudice del 10/07/2024, si integra la relazione tecnica inviata in data 05/01/2024.

QUESITO 4a

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;

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano:

- **Diritti di intera nuda proprietà di un GARAGE** sito nel comune di Falerone (FM) in Via Montapponese scn, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 15 con la particella 4, sub 6 (ora sub 12)**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 27,00, rendita € 40,44.

L'unità immobiliare confina in tutti i lati con corte descritta come Bene Comune non censibile alle proprietà della particella 4 subalterni 6,7 e 8.

- **Diritti di intera nuda proprietà di una CIVILE ABITAZIONE** sita nel comune di Falerone (FM) in Via Montapponese n°2, piano terra, primo, secondo e terzo contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al

Foglio 15 con la particella 4, sub 7, cat. A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 227,24.

L'unità immobiliare confina ad ovest e sud con proprietà [REDACTED] ad est con corte descritta come Bene Comune non censibile alle proprietà della particella 4 subalterni 6,7 e 8.

- **Diritti di piena proprietà di un MAGAZZINO** sito nel comune di Falerone (FM) in Via Montapponese n°2, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 15 con la particella 4, sub 8**, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 83,00, rendita € 111,45.

L'unità immobiliare confina ad ovest una parte con la stessa proprietà, una parte con proprietà [REDACTED] ad est e sud con corte descritta come Bene Comune non Censibile alle proprietà della particella 4 subalterni 6,7 e 8.

Fa parte della proprietà la corte esterna di circa mq. 750,00 classificata come Bene Comune Non Censibile ai subalterni 6, 7 e 8 e distinta al **Foglio 15 particella 4 sub 10 (ora sub 13)**.

Data la conformazione dell'immobile si ritiene opportuno effettuare **un unico lotto** per la vendita degli immobili oggetto di esecuzione, per i quali non sono necessari frazionamenti.

QUESITO 4b

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;

Le proprietà oggetto di esecuzione sono porzioni di un immobile di 4 piani fuori terra, realizzato nei primi anni del 900, con struttura portante in muratura e solai in legno sito nel Comune di Falerone, in Via Montapponese, appena fuori il centro del paese.

LOTTO UNICO: Tutta la proprietà oggetto di esecuzione è composta da una porzione del piano terra, primo e secondo, dall'intero piano terzo e da un accessorio che insiste sulla corte comune, il tutto descritto al **Foglio 15, particella 4 sub 6 (ora sub 12), 7 e 8.**

Il piano terra ha una destinazione a magazzino ed è composto dall'ingresso con scala che collega tutti piani e da tre locali, il tutto per complessivi mq. 140,00 e altezza di m. 3,30. I locali hanno sia accesso dall'esterno che dall'ingresso interno. Tutto il piano, ad eccezione dell'ingresso e dalla scala, ha una pavimentazione con battuta di cemento e solo intonaco alle pareti.

Al **piano primo** si accede tramite la scala interna, ha una **destinazione a civile abitazione** ed è composto da cucina, sala pranzo, due camere, un ripostiglio ed un bagno. Il tutto per una superficie complessiva di mq. 140,00 ed altezza utile di m. 2.50.

Al **piano secondo** si accede tramite la scala interna, ha una **destinazione a civile abitazione** ed è composto da tre camere, un rdisimpegno ed un bagno. Il tutto per una superficie complessiva di mq. 140,00 ed altezza utile di m. 2.60.

Sia il piano primo che il piano secondo hanno finiture tipiche dell'epoca, con pavimetazioni sia in cotto che in graniglia, infissi interni in legno con vetro singolo, infissi esterni con persiane in PVC. L'impianto elettrico non è a norma, è realizzato fuori traccia. L'impianto termico con caldaia a metano e terminali con radiatori in ferro. Si precisa che la caldaia è installata nella centrale termica sita al piano terra del fabbricato, lato nord-ovest, di proprietà altrui. Inoltre, dal sopralluogo effettuato, è emerso che per tutto il fabbricato sono preneti solamente un contatore per la fornitura di l'energia elettrica, uno per l'acqua ed una caldaia. Quindi, presumibilmente, gli impianti non sono autonomi ma in comune anche con la restante porzione del fabbricato di altra proprietà.

Il piano terzo è destinato a **soffitta**, ha accesso sempre dalla scala interna, ha una superficie complessiva di mq. 140,00 con altezza massima al colmo di m. 2,20 e altezza minima di m. 0,75. Priva di qualsiasi finitura.

Fa parte della proprietà un **garage di circa mq. 27,50** realizzato sulla corte esterna del fabbricato privo di qualsiasi finitura ed impianti.

Completa il lotto una **corte esterna di circa mq. 750,00** censita al **Foglio 15 particella 4 sub 10 (ora sub 13)** come Bene Comune Non Censibile ai subalterni 6 (ora sub 12) – 7 e 8.

Tutte le proprietà si presentano in **pessime condizioni**.

La vendita non è soggetta ad Iva poiché chi vende è un soggetto privato e quindi non titolare di partita Iva.

QUESITO 4c

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

La costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione **risale agli anni 1940** con Concessioni elencate al successivo punto 4d.

QUESITO 4d

Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza 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'art.36 del D.P.R. 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerone, risulta che, per l'immobile oggetto di esecuzione, sono state presentate (Allegato n°2):

- **Concessione per esecuzione lavori edili n° 17/1979** rilasciata il 22/03/1979 dal Comune di Falerone e presentata a nome [REDACTED], relativa ai lavori per consolidare e ristrutturare il proprio fabbricato;
- **Denuncia Inizio Attività Prot. n. 7713 del 20/09/2016** presentata da [REDACTED] per i lavori di modifica di apertura esistente;

Le unità immobiliari distinte al Foglio 15 particella 4 sub 7 e 8 sono conformi alle pratiche urbanistiche presenti presso gli uffici del Comune di Falerone.

Il garage che insiste sulla corte esterna e distinto al foglio 15 particella 4 sub 6 (ora sub 12) non è conforme in quanto è stata demolita una porzione di fabbricato nel lato est. Per sanare di difformità è necessario presentare una **pratica edilizia in sanatoria per un costo di circa € 2000,00.**

QUESITO 4e

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

Non ci sono terreni tra gli immobili eseguiti.

QUESITO 4f

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 ostantive;.

In sede di sopralluogo si è constatato che la planimetria catastale riguardante il garage al Foglio 15 particella 4 sub 6 non corrispondeva con lo stato di fatto attuale dell'immobile perché nella planimetria era riportato un vano nel lato est che ora non esiste più. Pertanto si è provveduto ad effettuare una **variazione catastale consistente in:**

-**Tipo mappale** per eliminare anche nella mappa catastale del catasto terreni la parte di fabbricato ora non più esistente (Allegato n°3):

- **Variazione catastale urbana** per modificare la planimetria catastale riguardante il subalterno 6 e per variare la consistenza del Bene Comune Non Censibile sub 10 (Allegato n°4). A seguito della variazione catastale, i subalterni 6 e 10 sono stati soppressi e creati i subalterni 12 e 13.

A seguito della variazione effettuata, gli immobili oggetto di pignoramento catastalmente risultano:

LOTTO UNICO:

- Intera nuda proprietà di un garage sito nel comune di Falerone (FM) in Via Montapponese scn, piano T, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 15 con la particella 4, sub 12** (ex sub 6), cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 26,96.
- Intera nuda proprietà di una civile abitazione sita nel comune di Falerone (FM) in Via Montapponese n.2, piano T, 1,2,3 e 4 contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 15 con la particella 4, sub 7**, cat. A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 227,24.
- Piena proprietà di un magazzino sito nel comune di Falerone (FM) in Via Montapponese scn, piano T, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 15 con la particella 4, sub 8**, cat. C/2, classe 1, consistenza 83 mq, rendita € 111,45.

E' compresa nella proprietà la corte esterna dell'immobile identificata al **Foglio 15 con la particella 4 sub 13 - Bene Comune Non Censibile ai subalterni 12, 7 e 8.**

Gli immobili sono conformi alle planimetrie catastali.

Si allega visura catastale (Allegato n°5).

STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Foglio 15 particella 4 del catasto terreni:

- dall'impianto meccanografico del 08/10/1970 è denominata Fabbricato Rurale Diviso in Subalterni ed ha una superficie di mq. 1410;

- in data 23/12/2002 cambia denominazione in Fabbricato Promiscuo mentre rimane invariata la superficie di mq. 1410;
- Nel 18/12/2006 diventa Ente Urbano sempre con superficie di mq. 1410;
- Il 25/05/2009 alla particella 4 vengono unite la particella 486 (derivante dalla particella 7) di mq. 345 e la particella 488 (derivante dalla particella 5) di mq. 240. Quindi la particella 4 raggiunge gli attuali mq. 1995.

Foglio 15 particella 4 subalterni 7 - 8:

- Entrambi i subalterni sono stati creati il 26/05/2009 a seguito di una variazione catastale per *divisione di fabbricato* con la quale sono stati soppressi i subalterni 3 e 4;
- A loro volta i subalterni 3 e 4 derivano da una variazione catastale del 09/01/2007 per *ampliamento e variazione di toponomastica* con la quale si sopprimevano anche i subalterni 1 e 2 del catasto urbano;

-

Foglio 15 particella 4 subalterno 6:

- E' stato creato il 09/01/2007 con una variazione catastale per *unità afferenti edificate su area di corte*.

Si allegano le visure storiche (Allegato n°11).

QUESITO 4g

Ad 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 gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

LOTTO UNICO

- ✓ Garage e civile abitazione sito nel Comune di Falerone in Via Montapponese n°2 e descritto al **Foglio 15 Particella 4 Sub 12 (ex sub 6) e 7** sono intestati a:

- [REDACTED]
- [REDACTED] – proprietà 1/1;
- [REDACTED]
- [REDACTED] – Abitazione in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED]
- [REDACTED] – Abitazione in regime di separazione dei beni.

✓ Magazzino sito nel Comune di Falerone in Via Montapponese scn e descritto al **Foglio 15 Particella 4 Sub 8** sono intestati a:

- [REDACTED]
- [REDACTED] – proprietà 1/1;

In base ad atto di donazione del Notaio Alessandro Calisti di Civitanova Marche del 15/04/2011 rep. n. 79262, regolarmente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Registro di Fermo con n. 1888 del 21/04/2011 (Allegato n°6).

Nell'atto di donazione si precisa che l'immobile è gravato da un'ipoteca iscritta in data 13/04/2010 n.673 r.p. contro il Sig. [REDACTED] e a favore del Sig. [REDACTED] (Allegato n°7)

QUESITO 4h

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;

Provenienza ventennale :

LOTTO UNICO

Le unità immobiliari site in Falerone in Via Montapponese n.2, distinta al Catasto fabbricati al **foglio 15 particella 4 sub 12 (ex sub 6), 7 e 8**, è pervenuta:

- al Sig. [REDACTED] con **atto notarile di donazione del notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata Rep.**

79262/37138 del 15/04/2011 registrato il 21/04/2011 con il n. 1888 con il quale i [REDACTED] hanno donato i diritti di nuda proprietà riservandosi per loro e familiari conviventi il diritto di abitazione su porzione di fabbricato sito a Falerone in Via Montapponese e distinto al Foglio 15 particella 4 sub 6 e 7 e hanno donato i pieni diritti di proprietà su porzione di fabbricato sito a Falerone in Via Montapponese e distinto al Foglio 15 particella 4 sub 8.

- **Alla [REDACTED] in virtù di atto del notaio Lorenzo Ciuccarelli del 04/10/1968, trascritto in data 09/10/1968 al n. 3599 r.p., con il quale il [REDACTED] cedeva alla [REDACTED] la quota di comproprietà pari ai 59/280 dell'intero fondo rustico sito nel Comune di Falerone e distinto al Foglio 15 particella 4 sub 1 e 2, particelle 2, 3, 5, 6, 7, 25, 147 e 148.**
- **[REDACTED] in virtù di successione in morte del [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] trascritta in data 14/03/1968 al n. 1434 r.p., la quota di comproprietà pari ai 59/280 dell'intero fondo rustico sito nel Comune di Falerone e distinto al Foglio 15 particella 4 sub 1 e 2, particelle 2, 3, 5, 6, 7, 25, 147 e 148.**
- **[REDACTED], in virtù di successione in morte del [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] trascritta in data 01/08/1966 al n. 4004 r.p., la quota di comproprietà pari ai 59/280 di proprietà dell'intero fondo rustico sito nel Comune di Falerone e distinto al Foglio 15 particella 4 sub 1 e 2, particelle 2, 3, 5, 6, 7, 25, 147 e 148.**
- **[REDACTED] in virtù di atto del Notaio Lorenzo Ciuccarelli di Montefiore dell'Aso del 15/09/1960, trascritta in data 17/09/1960 al n. 3218 r.p., con il quale il [REDACTED] [REDACTED] la quota di proprietà pari ai 59/280 di proprietà dell'intero fondo rustico sito nel Comune di Falerone e**

distinto al Foglio 15 particella 4 sub 1 e 2, particelle 2, 3, 5, 6, 7, 25, 147 e 148, unitamente a maggior consistenza;

- [REDACTED] in virtù di **atto del Notaio De Mincis di Montegiorgio del 26/12/1957**, trascritta in data 17/01/1958 al n. 155 r.p., con il quale le [REDACTED] [REDACTED] la quota di proprietà pari ai 17/140 di proprietà dell'intero fondo rustico sito nel Comune di Falerone e distinto al Foglio 15 particella 4 sub 1 e 2, particelle 2, 3, 5, 6, 7, 25, 147 e 148;
- [REDACTED], in virtù di **successione testamentaria in morte della [REDACTED] deceduta in data [REDACTED]** trascritta in data 18/08/1955 al n. 2070 r.p., la quota di comproprietà pari ai 5/140 di proprietà dell'intero fondo rustico sito nel Comune di Falerone e distinto al Foglio 15 particella 4 sub 1 e 2, particelle 2, 3, 5, 6, 7, 25, 147 e 148.

A carico del [REDACTED] e su tutti gli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità (Allegato n°7):

- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 346 R.P. del 10/04/2015**

a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] CF [REDACTED], contro [REDACTED] per € 121.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 31/03/2014 rep. 7625 e gravante sugli immobili oggetto di esecuzione;

- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 1101 R.P. del 15/10/2015**

a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] CF [REDACTED], contro [REDACTED] per € 15.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 26/10/2014 rep. 24502 e gravante sugli immobili oggetto di esecuzione;

- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 306 R.P. del 21/03/2017**

a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] CF
[REDACTED] per €
15.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 06/10/2016
rep. 18508 e gravante sugli immobili oggetto di esecuzione;

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO N. 1294 R.P. del 11/03/2020**

a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] CF
[REDACTED], in
virtù di atto giudiziario del Tribunale di Fermo del 20/02/2020 repertorio n.
375 e gravante sugli immobili oggetto di esecuzione.

A carico del [REDACTED] residente a [REDACTED]

- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 673 R.P. del 13/04/210**

a favore del [REDACTED] contro [REDACTED] residente a
[REDACTED] Via [REDACTED], in virtù di atto giudiziario N. repertorio
1/1990 del Tribunale di Fermo del 01/02/1990. Ipoteca giudiziale di €
180.760,00 a garanzia della sorte di € 154.359,00 (richiedente l'iscrizione
[REDACTED]) e gravante sulla quota di 221/280 della proprietà sugli
immobili siti a Falerone e descritti al CT al foglio 6 particelle 173,174,175, al
foglio 7 particelle 106,107,142,143,144,145, al foglio 15 particelle 3, al foglio
16 particelle 190,191,193,194; descritti al CF al foglio 15 particella 4 sub 4, 2,
5, 6, 7, 25, 147, 148.

QUESITO 4i

A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 cp.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali

adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

LOTTO UNICO						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€./mq.	Valore
Foglio 15 Part 4 sub 6	Accessorio	27,50	0,35	9,63		
Foglio 15 Part 4 sub 7	Abitaz. P1 e P2	280,00	1,00	280,00		
	Soffitta P3	140,00	0,20	28,00		
Foglio 15 Part 4 sub 8	Magazzino PT	140,00	0,35	49,00		
Foglio 15 Part 4 sub 10	BCNC - corte	750,00	0,04	30,00		
FABBRICATO TOTALE					Mq. 396,63 € 350,00	€ 138.818,75
					COSTO REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	-€ 2.000,00
					VALORE COMPLESSIVO	€ 136.818,75

QUESITO 4I

A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere

conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

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

LOTTO UNICO

- **Diritti di intera nuda proprietà di un GARAGE** sito nel comune di Falerone (FM) in Via Montapponese scn, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 15 con la particella 4, sub 12**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 18,00, rendita € 26,96.

L'unità immobiliare confina in tutti i lati con corte descritta come Bene Comune non censibile alle proprietà della particella 4 subalterni 12,7 e 8.

- **Diritti di intera nuda proprietà di una CIVILE ABITAZIONE** sita nel comune di Falerone (FM) in Via Montapponese n°2, piano terra, primo, secondo e terzo contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 15 con la particella 4, sub 7**, cat. A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 227,24.

L'unità immobiliare confina ad ovest e sud con proprietà [REDACTED] ad est con corte descritta come Bene Comune non censibile alle proprietà della particella 4 subalterni 12,7 e 8.

- **Diritti di piena proprietà di un MAGAZZINO** sito nel comune di Falerone (FM) in Via Montapponese scn, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 15 con la particella 4, sub 8**, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 83,00, rendita € 111,45.

L'unità immobiliare confina ad ovest una parte con la stessa proprietà, una parte con proprietà [REDACTED] ad est e sud con corte descritta come Bene Comune non censibile alle proprietà della particella 4 subalterni 12,7 e 8.

Fa parte della proprietà la corte esterna di circa mq. 750,00 classificata come Bene Comune Non Censibile ai subalterni 6, 7 e 8 e distinta al **Foglio 15 particella 4 sub 13 (ex sub 10)**.

Per un valore complessivo dei diritti esegutati di € 136.818,75.

QUESITO 4m

Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

LOTTO UNICO:

La civile abitazione che occupa il P1, P2 e P3 del fabbricato distinta al **Foglio 15 particella 4 sub 7** e l'accessorio esterno distinto al **Foglio 15 particella 4 sub 12** sono occupati da

- ✓ [REDACTED] madre dell'esecutato) [REDACTED] e titolare del diritto di uso e abitazione che vi risiede stabilmente e anagraficamente
- ✓ [REDACTED] (fratello dell'esecutato).

Il magazzino al PT del fabbricato distinta al **Foglio 15 particella 4 sub 8** sono utilizzati da

- ✓ [REDACTED] (esecutato).

Non esiste condominio.

QUESITO 4n

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

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

QUESITO 4o

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

Si allega la planimetria catastale dell'immobile pignorato (Allegato n°8) e la documentazione fotografica (Allegato n°9).

QUESITO 4p

A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

Si allega il manifesto d'asta (Allegato n°10)

QUESITO 4q

Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

QUESITO "4r"

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.

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

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

- 1) Certificato di stato civile e di residenza;
- 2) Precedenti urbanistici;
- 3) Tipo Mappale;
- 4) Variazione catastale urbana;
- 5) Visura catastale;
- 6) Atto di provenienza;
- 7) Elenco formalità ipotecarie;
- 8) Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Manifesto d'Asta;
- 11) Visure catastali storiche.

Fermo lì 06/08/2024

