

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO
DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 76/2016 RGE
GIUDICE ISTRUTTORE: [REDACTED]**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione**, [REDACTED] nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 76/2016, in accoglimento della richiesta del pignorante [REDACTED] contro la Ditta esecutata [REDACTED] ha incaricato in data 31.01.2022 il Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto [REDACTED] residente a Fermo in via G. Leti n. 84, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

“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; **NO***

oppure:

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

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

*• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **NO***

*• 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. **SI***

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***

[REDACTED]

*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). **SI***

*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. **SI***

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **NO***

*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. **NO***

*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. **NO***

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. (a cura del Custode)

RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Primo sopralluogo: in data 21 Aprile 2022, presso gli immobili di proprietà della società eseguita in Porto San Giorgio Via G. Leopardi n.1 angolo Via Giordano Bruno n. 67, unitamente al custode, al sottoscritto CTU nominato nel procedimento in oggetto, è intervenuta [REDACTED] amministratrice e legale rappresentante della ditta eseguita. Preventivamente sono stati informati i signori del decreto di nomina CTU ed è stata consegnata copia del medesimo.

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti, si è dato corso alle operazioni peritali. Alla presenza continua degli intervenuti, ho effettuato la ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici e fotografici, come di seguito annotati, ovvero riportandoli in allegato, ricordando agli intervenuti che, ai sensi dell'art.194 cpc, possono presentare osservazioni ad istanza.

(Allegato 1) Verbale di sopralluogo

RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si precisa che, per gli immobili, la certificazione evidenzia una continuità nelle trascrizioni per un periodo ventennale e fino ad atto di acquisto derivativo.

Inoltre si è proceduto a reperire l'elenco sintetico delle formalità in aggiornamento di quello prodotto dal procedente, da cui si evince che ad oggi sono presenti le seguenti Trascrizioni/Iscrizioni "Contro", gravanti su [REDACTED] ovvero sui beni oggetto del presente procedimento e a favore di:

- Iscrizione ipoteca volontaria Reg.gen. n.2250 reg. part. 523 del 16/03/2005 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - Mutuo Fondiario – ipoteca su intera proprietà delle unità imm.ri Fg.5
part. 377: sub.1 cat. C1 al PT, sub.2 cat. C1 al PT, sub.3 cat. A3 al P1, sub. 4 cat.A3 al PT, sub.5
cat.C1 al PT e sub. 6 cat. C2 al PT.

Annotazione reg. gen. n.11758 reg. part.n. 2194 del 05/11/2007-erogazione a saldo.

- Iscrizione ipoteca volontaria reg. gen. 4547 reg. part. 991 del 28/05/2009 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- Mutuo Fondiario concesso alla [REDACTED] - ipoteca su intera proprietà delle unità imm.ri
Fg.5 part. 269 sub.1 Cat. C1 al PT, part.377 sub. 10 (ex part.377 sub. da 1 a 6) Cat. A2 al P1, part.
377 sub. 11 (ex part. 377 da 1 a 6) Cat. A2 al P2 e part. 377 sub.12 (ex part.377 sub.8, 9, 1, 2, 3, 4, 5
e 6) Cat. C1 al PS1.

- Iscrizione ipoteca giudiziale reg. gen. 7752 reg. part. 1154 del 26/11/2014 a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] – decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo del 24/11/2014 rep. n.1117- ipoteca
imm.li Fg 5 part. 377 sub.10 Cat. A2, sub. 11 cat. A2 e sub.12 Cat. C1.

- Trascrizione verbale Pignoramento immobili reg. gen. 2829 reg. part. 1830 del 12/05/2016 a favore
[REDACTED]
Pignoramento su intera proprietà – imm.li Fg 5 part.377 sub.7 (BCNC), sub.10 Cat. A2 al P1, sub. 11
cat. A2 al P2 e sub.12 Cat. C1 ai piani S1 e PT.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella ispezione ipotecaria sopraccitata e
datata 31/05/2016 e nella visure Ipotecarie aggiornate al 20/05/2024.

Dalla data della certificazione notarile sostitutiva, datata 31/05/2016, il sottoscritto ha reperito l'elenco
sintetico delle formalità da cui si evince che successivamente a tale data è presente una ulteriore Iscrizione (reg.
gen. n. 4121 Reg. part. n. 3074 del 13/05/2022 promossa da [REDACTED]
[REDACTED] gravante su immobili diversi da quelli oggetto di procedimento.

(Allegato 2) Integrazione visura ipotecaria al 20.05.2024; nota Reg. part. n. 3074 del 13/05/2022

(Allegato 3) Certificati di stato di famiglia, sugli immobili oggetto di procedimento;

1) **all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da *Negozio al PT (e PS1)*,
[REDACTED]

Appartamento al P1 ed Appartamento al P2, siti nel Comune di Porto Sa Giorgio (FM), nell'intersezione tra via Giordano Bruno n.67 e Via Giacomo Leopardi n. 1 - in un unico fabbricato da cielo a terra costruito su un lotto di mq.120 (1 ara 20 ca) identificato con la Part. 377 del foglio 5. confinante con: Corso Garibaldi, Via Giacomo Leopardi, Via Giordano Bruno ed edificio adiacente, salvo altri ecc.

Tali unità immobiliari, per le loro caratteristiche potranno essere suddivise in **3 LOTTI**, così di seguito descritti:

LOTTO 1 (diritti di proprietà 1/1) su:

Negozi al piano Terra e piano interrato, descritti al NCEU dal *Comune di Porto San Giorgio (FM)* in via G.Leopardi n.1 al Fg. 5 Partic.377 ora sub.12. (ex sub 8 e 9) cat. C/1, classe 10, mq 85, superficie catastale mq 147, RC euro 3.248,51 – di proprietà 1/1 di [REDACTED] di Porto San Giorgio (FM)

LOTTO n. 2 (diritti di proprietà 1/1) su:

Abitazione di tipo civile sita al piano primo (*già ad uso ufficio dell'attività commerciale*), descritto al NCEU dal *Comune di Porto San Giorgio (FM)* in via Giordano Bruno n.67 al Fg.5 part.377 sub 10 cat. A/2, classe 5, consistenza 4 vani, totale 96mq, RC € 371,85 – di proprietà 1/1 di [REDACTED] di Porto San Giorgio (FM)

LOTTO n. 3 (diritti di proprietà 1/1) su:

Abitazione di tipo civile sita al piano secondo (sottotetto), descritto al NCEU dal *Comune di Porto San Giorgio (FM)* in via Giordano Bruno n.67 al Fg.5 part.377 sub 11 cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, totale 106mq, RC € 464,81 – di proprietà 1/1 di [REDACTED] di Porto San Giorgio (FM)

intestatario: [REDACTED] con sede in Porto San Giorgio (FM), via Giordano Bruno n.61, Proprietà 1/1

Confinanti (riferiti a tutti i lotti): parti comuni su tre lati (BCNC sub.7 – atrio, scala e ascensore) e part 378;

Provenienza: Atto di Compravendita, rep. n.163231 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Porto Sant'Elpidio (FM), acquisito in data 14/08/2002 e trascritto a Fermo in data 02/09/2002, Rg. 7031 e Rp 4792 [REDACTED] con sede in Porto San Giorgio (FM). Alla [REDACTED] è pervenuta la piena proprietà 1/1 dalla [REDACTED]

██████████ con Atto di compravendita rep.58229 rogato da Notaio ██████████

trascritto a Fermo in data 01/03/1988 Rg. 1245 Rp. 928.

Stato immobile: le unità immobiliari risultano nella disponibilità della stessa ditta proprietaria ed in parte ammobiliate.

N.B. Al piano 2° - abitazione sub 11, risultano residenti soggetti estranei al provvedimento, come da allegati certificati di residenza.

Gli immobili di cui sopra verranno ceduti unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni non censibili (BCNC : sub 7, atrio, scala comune e ascensore) comune a tutti i sub; Esse sono espressamente individuate nell'elaborato planimetrico, come aggiornato alla data 20/05/2024 oltre quelle indicate dall' Art. 1117 codice civile. Tuttavia non risultano disciplinate da apposito Regolamento Condominiale e da tabelle millesimali, poichè mancanti in quanto la norma di cui articolo 1138 del codice civile lo consente;

(Allegato 4) Copia Atti di Compravendita (provenienza);

(Allegato 5) Estratto di Mappa, planimetrie, elab. planimetrico aggiornato ed elenco sub;

(Allegato 6) Visure catastali e storiche;

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

Descrizione del fabbricato in cui sono situati gli immobili, oggetto di esecuzione:

Tutti i cespiti in esame sono di proprietà della società ██████████ fanno parte di un edificio, stile liberty, cielo terra, sito nel Comune di Porto San Giorgio (FM) nell'intersezione tra via Giordano Bruno n.67 e Via Giacomo Leopardi n. 1.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione compongono un unico edificio libero su tre lati, posto in adiacenza di altro fabbricato contiguo a schiera, risalenti ai primi anni 50; l'edificio ha subito nel corso del tempo interventi di risanamento conservativo, manutenzione e ampliamento Il fabbricato si sviluppa in altezza su tre piani fuori terra collegati fra di loro da scala interna oltre a piano interrato ad uso locale tecnologico collegato al PT con scala interna ed ascensore, con accesso da Giacomo Leopardi e da Via Giordano Bruno.

La struttura portante è stata realizzata in c.a., i solai realizzati in latero cemento, tamponature in blocchi di laterizio, all'esterno parte della finitura risulta essere intonacata e parte con finitura a basso rilievo decorativo, tinteggiature esterne in ottimo stato conservativo, copertura a falde doppie sfalzate su orditura di travi portanti e getto soletta armata in cemento con manto coibentato a coppo.

All'interno il fabbricato è stato ristrutturato dall'esecutato in epoca recente, si presenta in buone condizione d'uso. Gli infissi sono stati realizzati in legno doppio vetro a taglio termico con persiane in

legno scorrevoli negli appartamenti P1-2 mentre nella porzione negozio a PT sono state installate ampie vetrate in profilato metallico pre-verniciato con vetri antisfondamento per l'attività commerciale. Serramenti interni con porte in legno a anta singola e porte scorrevoli tipo scrigno. Portoncino esterno in legno doppia anta lato est. e porte vetrate doppia anta d'ingresso negozio lato nord e lato ovest (corso Garibaldi). Tutti i locali ai piani sono pavimentati in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con finitura di pregio al quarzo e/o resina.

Impianti idrico-sanitario ed elettrico funzionanti, impianto di riscaldamento con fan coil a gas metano, unità centrale di comando impianto condizionamento e diffusori a split, boiler acqua calda zona locale tecnico seminterrato, caldaia alimentata a gas metano a norma di legge (fatto salvo reperimento delle ispezioni periodiche di legge), impianto illuminotecnico di ottima qualità alimentato da centralina di comando.

L'edificio oggetto di esecuzione, di testa ai fabbricati a schiera, libero su tre fronti con marciapiede esterno ad uso pubblico, risulta in buono stato di conservazione e con buone caratteristiche architettoniche, i canali di gronda, i discendenti e le opere in lattoneria risultano essere efficienti e collegati correttamente alla fognatura pubblica.

Infine, non è stato possibile reperire Attestazione della Prestazione Energetica (APE)

Caratteristiche sommarie e note per piano dell'edificio

A seguito di sopralluogo in data 21.04.2022, sono state rilevate le seguenti condizioni:

Unità immobiliare 1 (n.1 lotto):

Eg. 5 Partic.377 ora sub.12 già sub 8 e 9 (Negozio commerciale al P.Terra con locale tecnico-deposito al piano interrato).

Il negozio occupante l'intero piano terra dell'edificio H= 3,00, ha accesso da via Giacomo Leopardi ed è collegato internamente all'edificio tramite una porta posta sul pianerottolo al PT del fabbricato.

Il bene si compone di un ampio locale uso negozio abbigliamento con camerini di prova al piano terra, di ottima finitura con controsoffittature in cartongesso e separazioni in vetro oltre a locale tecnologico Al PS1 (piano interrato H=3,35), in parte utilizzato come deposito merce.

I due piani sono collegati da scala interna a vista con finitura in quarzo/resina e parapetti in acciaio vetro oltre ad ascensore di portata con imbotti in acciaio, al momento del sopralluogo non in esercizio. L'unità immobiliare è arredata come negozio di abbigliamento, si presenta in ottimo stato d'uso e di conservazione , non si evidenziano opere di manutenzione da eseguire.

Esternamente, gli ingressi vetrati e le vetrine su telaio di acciaio preverniciato sono state realizzate a volte tutto sesto.

La superficie commerciale del negozio PT è di mq 82,64 e del deposito/servizi PS1 mq 29,76, per un totale di mq 102,40.

**Il bene al 31/05/2022 risultava essere occupato dalla [REDACTED] in forza di un contratto in comodato d'uso stipulato tra [REDACTED] in data 18/05/2020 registrato presso Agenzia Entrate in data 04/03/2022.*

Unità immobiliare 2 (n.1 lotto) :

Fg.5 part.377 sub 10 (Abitazione di tipo civile)

Trattasi di appartamento occupante l'intero piano primo del fabbricato con accesso da Via Giordano Bruno, servito da vano scala BCNC sub.7 ed acceso indipendente. L'immobile mai utilizzato come appartamento, si presenta adibito ad uso ufficio e/o deposito H=2,70 composto da 3 vani oltre a bagno di servizio, disimpegno e ripostiglio.

Il bene si presenta in discreto stato d'uso e conservazione, non evidenzia opere di manutenzione da eseguire, impianti idrico sanitario, elettrico, gas e condizionamento autonomi.

L'immobile è parzialmente arredato, libero da persone e nella piena disponibilità della società eseguita.

La superficie commerciale dell'abitazione uso ufficio P1 è di mq 85,56 totali.

Unità immobiliare 3 (n.1 lotto):

Fg.5 part.377 sub 11 (Abitazione di tipo civile)

Trattasi di appartamento al piano 2 sottotetto Hmedia.= 2,50 composto da ingresso/cucina, due camere da letto e un bagno con accesso indipendente servito da vano scala BCNC sub.7. Il bene si presenta in sufficiente stato di uso e manutenzione con finiture ed arredo di buona qualità. L'u.i. presenta 3 balconi prospicienti pavimentati con parapetto in ringhiera di ferro oltre a due lucernai a tetto ed un abbaino. Impianti idrico sanitario, elettrico, gas e condizionamento autonomi.

L'appartamento in data 04/03/2020 era occupato dal sig. [REDACTED]

La superficie commerciale dell'abitazione P2 è di mq 86,03 e di accessori mq 4,90, per un totale di mq 90,93.

PS: Inoltre, in data 12.05.2023 è stato disposto l'immediato rilascio ex art. 560 c.p.c. dell'appartamento, oggetto di una parte dell'esecuzione, sito in Porto San Giorgio (FM) e indicato al NCEU al fg. 5 part. 377 sub 11.

Visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 633/1972, la vendita dei cespiti sopra elencati, come meglio descritto da atto di compravendita rep. n.163231 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Porto Sant'Elpidio (FM),

[REDACTED]



- DIA a Sanatoria prot.2007/12609 del 18/05/2007 (ex art. 37, commi 4° e 5° del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs n. 301 del 2002) per la realizzazione di un piano interrato nell'immobile sito in via G.Bruno angolo via Leopardi e successiva integrazione documentale prot.25939 del 19/10/2007 - realizzazione di un piano interrato nell'immobile sito in via G.Bruno angolo via Leopardi.
- Parere sanitario favorevole, prot.3217/07 del 11/10/2007, al rilascio del permesso di costruire.
- Lettera di avvenuto perfezionamento prot. n.27434 del 06/11/2007 per DIA in sanatoria P.E. 163/2007 – che recepisce il ripristino di porzione PS1 ad altezza di mt. 2,50 con destinazione esclusivamente finalizzata all'istallazione d impianti tecnologici (vano tecnico)Integrazioni documentali richieste dal Comune di Porto San Giorgio e “Relazione tecnica”.

La documentazione reperita presso gli archivi comunali, non evidenzia la presenza di richieste di abitabilità/agibilità;

Non è stata reperita al momento la documentazione relativa al deposito e collaudo delle opere in c.a. ai sensi delle vigenti normative.

Per quanto concerne la **CONFORMITA' URBANISTICA CON LO STATO DEI LUOGHI**, è emerso quanto segue:

Il PS1, vano tecnico interrato (parte dell part.377 sub.12 -ex sub 8 e 9) avente funzione di corpo fondiario dell'edificio, risulta non essere stato realizzato come previsto da DIA a Sanatoria prot.2007/12609 del 18/05/2007: “eccessiva altezza del manufatto interrato attualmente pari a ml. 3,35 e quindi ben superiore a quella di 2,40/2,50 solitamente propria ai vani accessori”

L'altezza dovrà essere ricondotta a 2,50 ml. utili mediante realizzazione di un solaio posto a quota (-) 2,95 ml;

Si evidenzia tuttavia che l'art. 35 delle NTA del vigente PRG del Comune di Porto San Giorgio chiarisce espressamente che “ non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento S.U.L. ed alterazioni della sagoma, salvo quelli relativi all'installazione degli impianti tecnologici”.

QUINDI , al momento, non sussiste la regolarità urbanistica , per il solo sub 12. che potrà comunque essere conseguita successivamente, richiedendo nuovamente l'esecuzione dell'intervento già previsto con la Dia in sanatoria P.E. 163/2007, ed effettuando i lavori di realizzazione del solaio medesimo (di mq. 70,64 circa), ovvero avvalendosi altresì della norma dettata 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;

Per i restanti cespiti di cui ai sub. 10 e 11, sussiste la conformità urbanistica.

I costi relativi verranno quantificati separatamente, mediante stima degli oneri necessari (tecnici e di esecuzione delle opere).

(Allegato 8) Titoli abilitativi (documenti urbanistici reperiti in Comune)

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

Per gli immobili in esame, in quanto urbani, Visto l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, non è necessario il C.D.U

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

Il compendio Immobiliare, al momento del pignoramento, trascritto in data 12.05.2016, al n. RG 2829 e n. RP 1830, venivano correttamente identificati al N.C.E.U. come segue:

(PT/PS1 negozio e vano tecnico)

- Fig. 5 Partic.377 ora sub.12 (ex sub 8 e 9) cat. C/1, cons 85.mq, Sup. Cat. mq 147, RC euro 3.248,51

(P1 appartamento ad uso civile abitazione)

- Fig.5 part.377 sub 10 cat. A/2, classe 5, Sup. Cat.96mq., RC € 371,85

(P2 appartamento ad uso civile abitazione)

- Fig.5 part.377 sub 11 cat. A/2, classe 5, Sup. Cat. mq 106, tot. escluse aree scoperte 104mq., RC € 464,81

- Iscrizione ipoteca volontaria Reg.gen. n.2250 reg. part. 523 del 16/03/2005 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - Mutuo Fondiario – ipoteca su intera proprietà delle unità imm.ri Fg.5
part. 377: sub.1 cat. C1 al PT, sub.2 cat. C1 al PT, sub.3 cat. A3 al P1, sub. 4 cat.A3 al PT, sub.5 cat.C1
al PT e sub. 6 cat. C2 al PT.

Annotazione reg. gen. n.11758 reg. part.n. 2194 del 05/11/2007-erogazione a saldo.

- Iscrizione ipoteca volontaria reg. gen. 4547 reg. part. 991 del 28/05/2009 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - ipoteca su intera proprietà delle unità imm.ri Fg.5
part. 269 sub.1 Cat. C1 al PT, part.377 sub. 10 (ex part.377 sub. da 1 a 6) Cat. A2 al P1, part. 377 sub.
11 (ex part. 377 da 1 a 6) Cat. A2 al P2 e part. 377 sub.12 (ex part.377 sub.8, 9, 1, 2, 3, 4, 5 e 6) Cat. C1
al PS1.

- Iscrizione ipoteca giudiziale reg. gen. 7752 reg. part. 1154 del 26/11/2014 a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo del 24/11/2014 rep. n.1117- ipoteca imm.li Fg
5 part. 377 sub.10 Cat. A2, sub. 11 cat. A2 e sub.12 Cat. C1.

Trascrizioni

- Trascrizione verbale Pignoramento immobili reg. gen. 2829 reg. part. 1830 del 12/05/2016 a favore
[REDACTED] - Pignoramento su
intera proprietà – imm.li Fg 5 part.377 sub.7 (BCNC), sub.10 Cat. A2 al P1, sub. 11 cat. A2 al P2 e
sub.12 Cat. C1 ai piani S1 e PT.

NB: Su immobili non oggetto del presente procedimento si segnala:

Nota di trascrizione Reg. gen. n. 4121 Reg. part. n. 3074 del 13/05/2022 promossa da [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED] per la quota 30/36- [REDACTED] per la quota 02/36- [REDACTED] per la quota 2/36-
[REDACTED] per la quota 2/36.

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

La stima dell'immobile è eseguita con il metodo sintetico-comparativo, articolandola sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali (tipologia edilizia, destinazione...), anche in

relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Tale criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione. Il più significativo -nel presente caso- è la superficie SCV come precedentemente riferita.

L'indagine per la ricerca delle valutazioni dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II semestre 2023. Si è consultato il valore di mercato per le tipologie in esame a destinazione prevalentemente residenziale nella zona semi centrale, evincendo per lo stato di conservazione normale.

Considerando che a causa della persistente crisi del mercato e della scarsa dinamicità dello stesso in tale zona, i valori OMI sopraenunciati risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, di essi si seleziona il valore medio e questo viene confrontato con le quotazioni di vendita di agenzie locali operanti nel settore immobiliare.

I valori, ponderati ed intersecati, conducono ad una quotazione media di €2.225,00 €/mq, per la parte residenziale (Abitazioni di tipo civile), 2.700,00 €/mq, per la parte Commerciale (Negozio) che verrà ulteriormente raffinata attraverso l'applicazione di un coefficiente di merito riferito alle caratteristiche dell'immobile, come segue.

Il sottoscritto C.T.U. [REDACTED] è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che:

VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO 1 -

Comune: [REDACTED]

Dati catastali: [REDACTED]

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Sub 12 (negozio e deposito C/1) Rendita cat. € 3.248,51			
locale commerciale (servizi e accessori diretti) PT	101,12	100%	101,12
Locale deposito PS1	83,24	40%	33,30
parti comuni (BCNC sub.7 – atrio, scala e ascensore).			
Superficie commerciale totale ponderata			mq.134,42

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
[REDACTED]	

[REDACTED]

TIPOLOGIA EDILIZIA – locale commerciale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Residenziale	0,95
VETUSTÀ – oltre 17 anni	0,90
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
Coefficiente globale	0,855

VALORI DI MERCATO RILEVATI (C/1)	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 2.300,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 3.100,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 2.700,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 3.200,00 x coeff. 0,855=
ref. per immobili usato recente € 3.200,00	€ 2.736,00

Valore catastale:	€ 139.166,17	
Valore medio (OMI) di mercato C/1	€ 362.934,00	= € 2.700,00 x mq. 134,42
Valore tot. stimato:	€ 367.773,12	= € 2.736,00 x mq. 134,42
Detrazione APE e arr.to	€ -273,12*	
Detrazione oneri sanatoria	€ -19.900,00**	
Valore tot. stimato:	€ 347.500,00	
	OLTRE IVA	

VALORE STIMATO "LOTTO 1" = € 347.500,00 oltre IVA (euro trecentoquarantasettemilacinquecento/00)

*detrazione APE € 200,00 e arr.to € 73,12

**NB: Si segnala: La Detrazione sul valore per Oneri di sanatoria, stimati in circa € 20.000,00 equivale al costo dell'intervento di realizzazione solaio per ripristino quota utile del locale tecnologico al PS1.

Lavori necessari a conseguire la conformità urbanistica, in relazioni alle norme ed al progetto (rif. prescrizioni Dia in sanatoria del 2007):

Stima sommaria:

Formazione solaio mq. 70,64 x €/mq 160,00 = € 11.302,00

Sistemazioni impianti e ascensore = € 5.000,00

Oneri tecnici = € 2.500,00

Imprevisti e arrotondamenti € 1.198,00

Totale oneri di sanatoria € 20.000,00 (ventimila/00)

VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO 2 -

Comune: [REDACTED]

Dati catastali: [REDACTED]

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Sub 10 (appartamento A/2) Rendita cat. € 371,85			
Appartamento(servizi e accessori diretti) P1	97,05	100%	97,05
parti comuni (BCNC sub.7 – atrio, scala e ascensore).			
Superficie commerciale totale ponderata			mq. 97,05

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Residenziale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Residenziale	0,95
VETUSTÀ – oltre 17 anni	0,90
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
Coefficiente globale	0,855

VALORI DI MERCATO RILEVATI (C/1)	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 1.900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 2.550,00
Valore medio di mercato unitario al mq (A/2)	€ 2.225,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 2.200,00 x coeff. 0,855=
ref. per immobili usato recente € 2.200,00	€ 1.881,00

Valore catastale:	€. 46.853,10	€.42.948,68 (se prima casa)
Valore medio di mercato C/1:	€ 220.788,75	= € 2.275,00 x mq. 97,05
Valore tot. stimato:	€ 182.551,05	= € 1.881,00 x mq. 97,05
Detrazione APE e arr.to	€ -251,05	
Valore tot. stimato arr.:	€ 182.300,00	

VALORE STIMATO "LOTTO 2" = € 182.300,00
(euro centottantaduemilatrecento/00)

*derazione APE € 200,00 e arr.to € 51,05

VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO 3 -

Comune: [REDACTED]

Dati catastali: [REDACTED]

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Sub 11 (appartamento A/2) Rendita cat. € 371,85			
Appartamento(servizi e accessori diretti) P2	96,70	100%	96,70
Ripostiglio su vano scala a livello dell'appartamento	7,09	50%	3,55
n. 3 Balconi	7,15	50%	3,58
parti comuni (BCNC sub.7 –atrio, scala e ascensore)			
Superficie commerciale totale ponderata			mq.103,83

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Residenziale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Residenziale	0,95
VETUSTÁ – oltre 50 anni	0,90
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
Coefficiente globale	0,855

VALORI DI MERCATO RILEVATI (C/1)	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 1.900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 2.550,00
Valore medio di mercato unitario al mq (A/2)	€ 2.225,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 2.200,00x coeff. 0,855=
rif. per immobili usato recente € 2.200,00	€ 1.881,00

Valore catastale:	<u>€. 46.853,10</u>	<u>€.42.948,68 (se prima casa)</u>
Valore medio di mercato C/1:	€ 236.213,25	= € 2.275,00 x mq.103,83
Valore tot. stimato:	€. 195.304,23	= € 1.881,00 x mq. 103,83
Detrazione APE e arr.to	€. -304,23	
Valore tot. stimato arr.:	€. 195.000,00	

VALORE STIMATO "LOTTO 3" = € 195.000,00
(euro centonovantacinquemila/00)

**derazione APE € 200,00 e arr.to € 104,23*

Riepilogo Valore stimato dei 3 LOTTI

LOTTO 1 (negoziato PT/PS1) Fg. 5 Part.377 ora sub.12 cat. C/1= **€.347.500,00** (euro trecentoquarantasettemilacinquecento/00)

LOTTO 2 (appartamento P1) Fg.5 Part.377 sub 10 cat. A/2 = **€.182.300,00** (euro centoottantaduemilatrecento/00)

LOTTO 3 (appartamento P2) Fg.5 Part.377 sub 11 cat. A/2 = **€.195.000,00** (euro centonovantacinquemila/00)

Sommano complessivamente €. 724.800,00 (settecentoventiquattromilaottocento/00)

10) 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 relazione alla richiesta dell'Ill.mo Giudice si ritiene opportuno predisporre la vendita in lotti separati, in quanto un unico lotto potrebbe risultare economicamente meno vantaggioso ai fini del procedimento:

LOTTO 1 (diritti di proprietà 1/1) su:

Negoziato al piano Terra e piano interrato, descritti al NCEU dal *Comune di Porto San Giorgio (FM)* in via *G.Leopardi n.1* al Fg. 5 Partic.377 ora sub.12, (ex sub 8 e 9) cat. C/1, classe 10, consist. mq 85, superficie catastale mq 147, RC euro 3.248,51 – VALORE STIMATO €. 347.500,00

LOTTO n. 2 (diritti di proprietà 1/1) su:

Abitazione di tipo civile sita al piano primo (*già ad uso ufficio dell'attività commerciale*), descritto al NCEU dal *Comune di Porto San Giorgio (FM)* in via *Giordano Bruno n.67* al Fg.5 part.377 sub 10 cat. A/2, classe 5, consistenza 4 vani, totale 96mq, RC € 371,85 - VALORE STIMATO €. 182.300,00

LOTTO n. 3 (diritti di proprietà 1/1) su:

Abitazione di tipo civile sita al piano secondo (sottotetto), descritto al NCEU dal *Comune di Porto San Giorgio (FM)* in via *Giordano Bruno n.67* al Fg.5 part.377 sub 11 cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, totale 106mq, RC € 464,81 - VALORE STIMATO €. 195.000,00

intestatario: [REDACTED] con sede in Porto San Giorgio (FM), via Giordano Bruno n.61, Proprietà 1/1

Confinanti (riferiti a tutti i lotti): parti comuni su tre lati (BCNC sub.7 – atrio, scala e ascensore) e part 378 a sud;

Provenienza: Atto di Compravendita, rep. n.163231 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Porto

Sant'Elpidio (FM), acquisito in data 14/08/2002 e trascritto a Fermo in data 02/09/2002, Rg. 7031 e Rp 4792 dalla [redacted] con sede in Porto San Giorgio (FM). Alla [redacted] è pervenuta la piena proprietà 1/1 dalla [redacted] con Atto di compravendita rep.58229 rogato da Notaio [redacted] trascritto a Fermo in data 01/03/1988 Rg. 1245 Rp. 928.

Stato immobile: le unità immobiliari risultano nella disponibilità della stessa ditta proprietaria ed in parte ammobiliate.

N.B. Al piano 2° - abitazione sub 11, risultano residenti soggetti estranei al provvedimento, come da allegati certificati di residenza.

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

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 04/03/2022 è stato registrato contratto in comodato d'uso, al Fg. 5 Partic.377 ora **sub.12**, già sub 8 e 9 cat. C/1 (Negozio commerciale al PT-PS1), tra [redacted] quest'ultima risultante occupante il bene dal 18/05/2020.

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate e come emerso dallo stato dei luoghi i Lotti risultano così occupati:

Circa il **LOTTO 1:**

Negozio, al piano terra e PS1, descritto al NCEU del Comune di Porto San Giorgio (FM) al **Fg. 5 Part.377 ora sub.12, già sub 8 e 9 cat. C/1**

L'Unità immobiliare risulta occupata dalla [redacted] in forza di un contratto in comodato d'uso tra [redacted] e quest'ultima, registrato presso ADE in data 04/03/2022.

Si segnala che la [redacted] è risultante occupante il bene dal 18/05/2020.

Circa il LOTTO 2:

Appartamento, al Piano primo, servito da scala interna con ingresso indipendente, descritto al NCEU del Comune di Porto San Giorgio (FM) al Fg.5 part.377 sub 10 cat. A/2.

L'Unità immobiliare risulta essere utilizzata come ufficio commerciale dalla [redacted] libero da contratti di affitto, e nella disponibilità della ditta esecutata.

Circa il LOTTO 3:

Appartamento, al Piano secondo, servito da scala interna con ingresso indipendente, descritto al NCEU del Comune di Porto San Giorgio (FM) al Fg.5 part.377 sub 11 cat. A/2.

L'appartamento in data 04/03/2020 era occupato dal sig. [redacted] ed ivi residente in [redacted] *Si segnala: in data 12.05.2023 è stato disposto l'immediato rilascio ex art. 560 c.p.c. dell'appartamento, oggetto di una parte dell'esecuzione, sito in Porto San Giorgio (FM) e indicato al NCEU al fg. 5 part. 377 sub 11.*

(Allegato 9) contratto comodato d'uso [redacted]

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i beni pignorati **non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.**

E mediante quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 20/05/2024

il C.T.U.: Geom. [redacted]

**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO
DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 76/2016 RGE**

ALLEGATI:

- (Allegato 1) Verbale di sopralluogo;
- (Allegato 2) Visure ipotecarie aggiornate;
- (Allegato 3) Copie Atti di Compravendita (provenienza);
- (Allegato 4) Certificati anagrafe residenti;
- (Allegato 5) Estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico, elenco sub.;
- (Allegato 6) Visure catastali e storiche;
- (Allegato 7) Documentazione Fotografica;
- (Allegato 8) Titoli abilitativi, documentazione urbanistica reperita;
- (Allegato 9) Contratto comodato d'uso [REDACTED]
- (Allegato 10) Attestazione invio perizia creditore e debitore;
- (Allegato 11) Breve Riepilogo Lotti;
- (Allegato 12) Privacy della Relazione CTU;
- (Allegato 13) CHECK List (custode);
- (Allegato 14) Foglio Riassuntivo Beni Periziati;
- (Allegato 15) Parcella e nota spese.

Fermo, li 20/05/2024

il C.T.U. [REDACTED]

