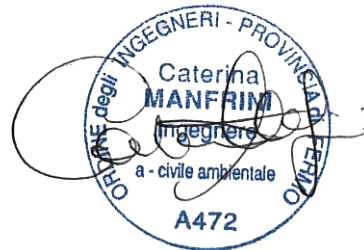


Tribunale di Fermo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Milena Palmisano
Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 30/2020 R.G.E.
xxxxx (mandataria di xxxxxxxxxxxxxxxxx)
contro xxxxx
Prossima udienza: 24/10/2023

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Redatta da:
ing. Caterina Manfrini
Via Costa n. 390
63822 Porto San Giorgio (FM)
email: caterina.manfrini@ingpec.eu



SOMMARIO

| | |
|--|---|
| 1. PREMESSE E QUESITI POSTI..... | 3 |
| 2. OPERAZIONI PERITALI..... | 6 |
| 3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI..... | 7 |
| 4. RISPOSTE AI QUESITI..... | 8 |

ALLEGATI

| | |
|--------|--|
| All. A | Verbali di sopralluogo |
| All. B | Certificazione notarile sostitutiva Notifica atto di pignoramento |
| All. C | Estratto mappa catastale (scala 1:2000) Planimetrie catastali (scala 1:200) e ricevute trasmissione Elenco subalterni ed elaborato planimetrico Visure storiche e mappa di impianto |
| All. D | Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Francavilla d'Ete ed atto di acquisto |
| All. E | Rilievo Planimetrie stato attuale (scala 1:100) |
| All. F | Valutazione conformità catastali (scala 1:100-1:200) |
| All. G | Documentazione fotografica |
| All. H | Certificato anagrafico di stato civile |
| All. I | Perizia di stima con protezione dati personali e sensibili |
| All. L | Check list |
| All. M | Foglio riassuntivo identificativi catastali |
| All. N | Istanza di proroga del CTU e relativa concessione del G.E. |



1. PREMESSE E QUESITI POSTI

La sottoscritta Ing. Manfrini Caterina, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A 472, con studio in Porto San Giorgio (FM) in Via Costa n. 390, nell'udienza del 06/02/2023, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di Fermo, l'incarico da CTU nel presente procedimento di esecuzione immobiliare con i relativi quesiti da espletare, prestando, in corso di successiva udienza, il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito telematico della relazione peritale il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza (fissata per il giorno 20/06/2023), con scadenza quindi per il deposito telematico della perizia al 22/05/2023. Di concerto al perito estimatore, veniva nominato anche un Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche. Il sottoscritto ha provveduto a visionare il fascicolo del procedimento tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia. Poiché il sottoscritto CTU è stato costretto a richiedere una proroga (vedasi allegato N), poi concessa, lo stesso G.E. fissava la nuova udienza per il giorno 24/10/2023, con scadenza per il deposito telematico della perizia al **20/09/2023**.

In occasione dell'incarico, veniva conferito al perito estimatore il seguente quesito a cui rispondere redigendo apposita perizia di stima, e segnatamente:

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

(A)

➤ *IN PRIMO LUOGO al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 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 registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

➤ *IN SECONDO LUOGO, l'esperto deve precisare:*



- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

➤ IN TERZO LUOGO, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

(B)

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

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;

2. 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;

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

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

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

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;

7. Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,



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

8. 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;

9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

10. 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;

11. 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;

12. 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. Specifichi 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;

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15. 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;

16. 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;



17. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il 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.

2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, il tutto così come si evince dalla lettura dei relativi verbali.

Il sottoscritto CTU, di concerto con il Custode Giudiziario nominato che si era preventivamente accordato con l'esecutata per il sopralluogo fissato per il giorno 22/03/2023 alle ore 9.50, si recava presso i beni oggetto di pignoramento, a Francavilla d'Ete, in contrada Rotabella n°8. Oltre alla scrivente CTU e al suo collaboratore arch. Alessio Marini, al sopralluogo soprassiede soltanto l'avvocato Giovanni Lanese, per Istituto Vendite Giudiziarie Marche, in quanto la parte esecutata non si è presentata.

Si è proceduto quindi ed esclusivamente ad un rilievo fotografico dell'esterno, terminando il sopralluogo alle ore 10.15 e concordando con l'IVG un secondo sopralluogo. Poiché per un mero disguido il successivo sopralluogo non mi è stato comunicato dal Custode che nel frattempo lo effettuava per proprio conto, mi sono poi accordata personalmente con parte esecutata. A causa però del maltempo continuo del mese di maggio e con l'aggravante dell'accessibilità ai beni pignorati raggiungibili solo tramite strada non asfaltata e dissestata, la scrivente, sentita anche parte esecutata, si è vista costretta a richiedere una proroga, poi concessa dal G.E.

Fissavo dunque il mio secondo sopralluogo con la sig. xxxxxper il giorno 20/06/2023 alle ore 15.30. Sulla scorta delle planimetrie catastali, preliminarmente acquisite, effettuavo, di concerto con la sig.ra xxxxx e il mio collaboratore arch. Alessio Marini, un sopralluogo all'interno e all'esterno delle unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 299, sub 4 (PT) e sub 5 (PT-P1-P2). **E' stato impossibile invece visionare e rilevare il sub 3, piccolo accessorio al piano terra limitrofo all'edificio principale, per la vegetazione infestante e per il pericolo di accesso, situazione analoga riscontrata precedentemente nel 2° sopralluogo effettuato dal Custode.** Rimanevo comunque d'accordo con parte esecutata che mi avrebbe fornito eventuale documentazione fotografica in suo possesso, del suddetto sub.

Durante il sopralluogo veniva valutata la conformità degli elaborati grafici, già acquisiti presso gli enti preposti, con lo stato dei luoghi, effettuato un dettagliato rilievo metrico, nonché diverse riprese fotografiche sia interne che esterne. Quindi, alle ore 16.45, ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, il sottoscritto CTU concludeva le operazioni peritali.

Rif. ALL.A_ Verbali di sopralluogo

Rif. ALL.N_Istanza di proroga del CTU e relativa concessione del G.E



3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI

(A)

➤ *IN PRIMO LUOGO* L'esperto estimatore precisi:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo/originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento degli immobili di proprietà dell'esecutata.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

➤ *IN SECONDO LUOGO*, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Sì, i dati catastali attuali e storici delle unità immobiliari pignorate sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Si aggiungono alcune precisazioni: una relativa al **sub 4**, in quanto viene riportata a livello storico solo la costituzione del sub (protocollo n. AP0082936 del 12.07.2005), ma questo protocollo corrispondeva all'epoca alla costituzione del sub 2, mentre non viene menzionata la successiva divisione, del 11/10/2005, pratica n. AP0116436 del 11/10/2005 (n. 1747.1/2005). Infatti, come invece riportato sempre nella certificazione notarile ma relativamente al sub 5, solo in seguito alla soppressione del sub 2 si è proceduto con il suo frazionamento nei sub 4 e 5.



Altra precisazione è quella relativa alla corte, corrispondente alla particella 299, e che da elaborato planimetrico ed elenco subalterni è identificata con il sub 1. Si è pertanto proceduto con relativa visura storica, confermando che al Catasto Terreni corrisponde al foglio 4, particella 299, mentre al Catasto Fabbricati è un Bene Comune Non Censibile - Partita speciale A e gli è stato attribuito il sub 1. Tale sub non viene mai nominato agli atti, seppur nell'atto di pignoramento si specifica che: "gli immobili verranno pignorati con tutti gli annessi e connessi, pertinenze ed accessori, nessuna esclusa, come per legge". Per quanto sopra specificato e poiché la corte (sub 1) è BCNC a tutti i beni pignorati (e solo a questi), deve essere considerata inclusa nel compendio ed andrà a confluire nella stima generale del valore.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

Rif. ALL.C_Visure catastali,...

➤ **IN TERZO LUOGO**, l'esperto deve precisare:

• se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

• Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. La sottoscritta ha proceduto pertanto all'immediata acquisizione dello stesso presso il Comune di Residenza (Fermo). L'esecutata risultava in stato libero, per cui non è stato necessario richiedere l'Estratto di Matrimonio.

Rif. ALL.H_Certificato anagrafico di stato civile

4. **RISPOSTE AI QUESITI**

(B)

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

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;

Come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare, e come confermato dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Fermo – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Francavilla d'Ete, sono oggetto di procedura esecutiva:

Unità immobiliari facenti parte di civile abitazione sita nel Comune di Francavilla d'Ete (FM) in contrada Rotabella n°8, censite al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 299:

- sub 3, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 39,20 €;

- sub 4, piano T, cat. C/3, classe 2, consistenza 68 mq, rendita 105,36 €;

- sub 5, piano T-1-2, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 249,45 €;

Tutte le unità sono di proprietà dell'esecutata xxxxx xxxxx(CF xxxxx) per la quota di 1000/1000.



Immobili derivanti da Atto di Compravendita a rogito di Ciuccarelli Francesco, Notaio in Fermo, del 22.12.1995 rep. 85570, Raccolta n. 21606, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo al nn. 109/124 del 05.01.1996, dall'xxxxxxxxxxxxxx.

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, costituiscono un vecchio casolare colonico con accessorio, che si trova in contrada Rotabella al civico 8, nel comune di Francavilla d'Ete, a nord - ovest del centro storico, in zona agricola del PRG. L'edificio in oggetto è composto da n°3 piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto, a cui si aggiunge anche un magazzino/deposito, staccato dall'edificio principale e ad ovest dello stesso, con solo il piano terra. L'accesso al compendio avviene tramite una strada bianca, mentre il lotto è delimitato da recinzioni e cancello di accesso. I due immobili insistono su una ampia corte, BCNC a tutti i sub. Ad oggi i beni pignorati, non abitati, versano in condizioni di completo abbandono, con una fitta vegetazione infestante che rende anche difficile l'accesso, in particolar modo del deposito. Il piano terra del casolare si compone di due sub: il sub 5, diviso in due locali con destinazione residenziale/ripostiglio e il sub 4, con destinazione a laboratorio ed un bagno; dal sub 5 è possibile accedere alla scala interna che conduce ai piani superiori, residenziali. Il piano primo del casolare ospita due camere, soggiorno, cucina, un locale pluriuso ed un bagno, mentre il secondo piano è un sottotetto a destinazione soffitta. Il magazzino al sub 3 consta, così come riportato nella planimetria catastale, di un unico locale.

I due edifici non sono riscaldati, sono intonacati con infissi in legno dal vetro singolo, persiane in legno verdi, coppi in copertura e finiture minime e datate.

Entrambi i tetti sono a due falde ma non è stato possibile verificare la presenza di eventuale eternit in copertura o su canne fumarie (aspetto di cui si terrà conto, per la valutazione economica, nell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto).

Analizzando l'estratto di mappa è visibile un piccolissimo manufatto, all'interno della corte e graffiato alla stessa; potrebbe trattarsi forse di un pozzo, ma non si ha avuto contezza di ciò nel sopralluogo per la presenza della eccessiva vegetazione. Bisognerebbe in caso approfondire la questione e valutarne la eventuale autorizzazione, i canoni, ecc... Anche di questo aspetto, per la valutazione economica, si terrà conto nell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

La proprietà di tutti gli immobili in pignoramento risulta essere della sig. xxxxx, che comunque non vi risiede.

CONFINI immobile foglio 4 particella 299 sub 3 (PT)
NORD-SUD-EST-OVEST: libero.

CONFINI immobile foglio 4 particella 299 sub 4 (PT)
NORD-SUD-OVEST: libero; EST: sub 5;

CONFINI immobile foglio 4 particella 299 sub 5 (PT-P1-P2)
PT: NORD-SUD-EST: libero; OVEST: sub 4; P1-P2: libero.

CONFINI foglio 4 particella 299 sub 1 (corte - BNCN)
NORD: part 603 - part 339; SUD: part 381; EST: part. 602 - part. 381; OVEST: part. 338 - part. 340.

Rif. ALL.E_Rilievo Planimetrico dello stato attuale - Rif. ALL.G_Documentazione fotografica -

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali, visure...



Per quanto riguarda le ipotesi di formazione in lotti per la vendita, si propone un unico lotto, poiché trattasi di una originaria casa colonica, con scala interna che collega i tre piani; la divisione dei sub 4 e 5 è avvenuta successivamente. Il sub 3, inserito all'interno della stessa corte comune ai sub 4-5, non sarebbe da solo appetibile sul mercato, in quanto costituisce un piccolo accessorio del casolare.

LOTTO UNICO comprendente i sub 3-4-5 (piano terra - piano primo - piano secondo - corte).

2. *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;*

I beni sono già stati descritti al punto a). A parere del CTU non sussiste l'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo l'esecutata proprietaria come persona fisica e non societaria.

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

L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di procedura esecutiva è stato costruito antecedente al 1967, ma non sono stati reperiti precedenti edilizi, come da pec di riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Rif. ALL.D_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Francavilla d'Ete ed atto di acquisto

4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi 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, verificarsi, 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;*

Come già anticipato al precedente punto, i beni in pignoramento costituiscono un fabbricato censito, in zona agricola, di epoca di costruzione stimata tra il 1896 e il 1945. A tale scheda però non sono state allegare fotografie del tempo. La sottoscritta ha contattato personalmente anche il Notaio che all'epoca ha presieduto all'acquisto dei beni da parte dell'esecutata, per ricercare ulteriori riferimenti, ma senza alcun riscontro (si rimette nello stesso allegato). Come attestato dallo Sportello Unico di Francavilla d'Ete, quindi, “lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o provato, di cui sia dimostrata la provenienza”. In tale situazione, quindi, verranno esaminate e prese a riferimento come stato dei luoghi da confrontare con il rilievo effettuato in loco, le planimetrie catastali. Si è ricercata anche la mappa di impianto, dove è presente l'immobile principale in oggetto anche se sembrerebbe dislocato rispetto alla posizione attuale (probabile perché trattasi di mappe di epoca remota tra il 1850 - 1932) e con una conformazione planimetrica differente; pertanto per la sua consistenza si farà riferimento alle sole planimetrie catastali, risalenti al 2005, che meglio rappresentano gli immobili pignorati.



Rif. ALL.D_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Francavilla d'Ete ed atto di acquisto

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

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliari e non di terreni (la corte annessa, di mq 3520, è comunque inferiore ai 5000 mq).

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;*

Relativamente ai bene pignorati della sig.ra xxxxx, secondo l'intestazione catastale agli atti del NCEU, gli stessi risultano così distinti al CATASTO FABBRICATI:

- fg.4 part. 299 sub 3, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 39,20 €;
- fg.4 part. 299 sub 4, piano T, cat. C/3, classe 2, consistenza 68 mq, rendita 105,36 €;
- fg.4 part. 299 sub 5, piano T-1-2, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 249,45 €;

Valutata la documentazione catastale con quanto rilevato, si sono riscontrate alcune difformità nelle planimetrie catastali e nello specifico:

- sub 3: pur non avendo potuto effettuare il rilievo, come sopra anticipato, dalle fotografie consegnate dalla sig. xxxxx si evincono, in particolar modo, delle aperture non riportate in planimetria catastale, lato nord;
- sub 4 (PT): nella planimetria catastale non sono presenti aperture sia esterne che interne;
- sub 5 (PT): non è presente un'apertura interna; sub 5 (P1): non sono presenti finestre sul lato nord e rilevata diversa posizione dei tramezzi interni; sub 5 (P2): non sono state riportate le finestre sui lati nord e sud, oltre ai lucernari sul tetto.

Per quanto sopra riportato, dal punto di vista della consistenza catastale, **si può affermare che non vi è totale conformità, sanabile con variazioni catastali e relative pratica urbanistica, sempre dopo confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla d'Ete, dato che non sono presenti precedenti edilizi.**

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali /Estratto mappe catastali/ Visure,...

Rif. ALL.F_Valutazioni conformità catastali

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

All'atto della notifica di pignoramento, l'esecutato risultava detenere 1000/1000 della proprietà dei beni immobili, senza presenza di comproprietari.



8. 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.
9. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza, sui beni pignorati dell'esecutata, si specifica quanto segue:

- non si è in presenza di Condominio;
- risultano agli atti ipoteche giudiziali ed iscrizioni e trascrizioni come sotto riportato e in allegato. Inoltre ci sono stati alcuni intervenuti, come da documentazione agli atti in Tribunale.

Dalle vicende relative alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, e dai documenti agli atti del Tribunale emerge quanto segue, riportando solo le parti riguardanti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Aggiornata alla data della trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo ai NN. 3002/4213 del 17.07.2020 Ufficiale Giudiziario di Fermo del 16.06.2020

A favore:

xxxxxxxxxxxxxxxx - sede: Bergamo

Per 1/1 PROPRIETA' NEGOZIALE N.1

Contro:

xxxxx - FERMO xxxxxxxx

Per 1/1 PROPRIETA' NEGOZIALE N.1

Unità negoziale N.1

Francavilla d'Ete NCEU fg. 4 particella 299 subalterno 3
Ctg. C2 mq 23 piano T contrada Rotabella n.8

Francavilla d'Ete NCEU fg. 4 particella 299 subalterno 4
Ctg. C3 mq 68 piano T contrada Rotabella n.8

Francavilla d'Ete NCEU fg. 4 particella 299 subalterno 5
Ctg. A2 vani 7 piani T-1-2 contrada Rotabella n.8

Situazione catastale unità negoziale n.1)

Gli immobili staggiti in ditta a xxxxx nata a Fermo il 02.12.1973 per 1/1 della proprietà, sono identificati presso il C.F. di Francavilla d'Ete con il fg. 4:

- particella 299 subalterno 3 (Ctg. C2 mq 23 piano T contrada Rotabella n.8);

- particella 299 subalterno 4 (Ctg. C3 mq 68 piano T contrada Rotabella n.8) in forza di costituzione del 12.07.2005 protocollo n. AP0082936;

- particella 299 subalterno 5 (Ctg. A2 vani 7 piani T-1-2 contrada Rotabella n.8) in forza di divisione del 11.10.2005 protocollo n. AP0116436 della particella 299/2 in forza di costituzione del 12.07.2005 protocollo n. AP0082936;

Detti immobili sono stati realizzati sul terreno identificato presso il C.T. con il fg. 4 particella 299 ente urbano giusta tipo mappali del 08.07.2005 protocollo n. AP0070280.1 e protocollo n. AP0070280.2, con il quale è stata compresa la particella 298, tali già dall'impianto meccanografico del 06.10.1976.

Provenienza ipotecaria unità negoziale n.1)

Immobili di xxxxx nata in Fermo il xxxxxxxx per 1/1 della proprietà; il terreno era pervenuto con atto di compravendita a rogito di Ciuccarelli Francesco notaio in Fermo del 22.12.1995 rep. 85570 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Fermo ai NN. 109/124 del 05.01.1996, dall'xxxxxx.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca Volontaria NN. 1706/7674 del 01.08.2008

Di euro 130.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 65.000,00 - notaio A.Mori del 31.07.2008 - durata anni 15.

A favore:

xxxxxxxxxxxxxxxx - sede : Ancona

Per 1/1 PROPRIETA' NEGOZIALE N.1



Contro:

xxxxx - FERMO xxxxxxxxxxxx
Per 1/1 PROPRIETA' NEGOZIALE N.1
Debitori non datori di ipoteca
xxxxxxx - Monte Urano, xxxxxxxxxxxx.

Unità negoziale N.1

Francavilla d'Ete NCEU fg. 4 particella 299 subalterno 3
Ctg. C2 mq 23 piano T contrada Rotabella n.8

Francavilla d'Ete NCEU fg. 4 particella 299 subalterno 4
Ctg. C3 mq 68 piano T contrada Rotabella n.8

Francavilla d'Ete NCEU fg. 4 particella 299 subalterno 5
Ctg. A2 vani 7 piani T-1-2 contrada Rotabella n.8

- Nota di trascrizione

Presentazione n.7 del 17/07/2020

Registro Particolare 3002 Registro Generale 4213

SEZIONE A_GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 16/06/2020 _ Numero repertorio: 1601

Autorità emittente: UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice Fiscale: 81011600442 Sede: Fermo (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 - Verbale di pignoramento immobiliare

Voltura catastale automatica: NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni B e C

Richiedente: xxxxxxxxxxxx Indirizzo: TERAMO (TE)

Dati riepilogativi:

Unità negoziali n. 1_ Soggetti a favore: 1 _ Soggetti contro: 1

SEZIONE B_IMMOBILI

Unità negoziale n.1

_Immobile n.1

Comune: D760 – Francavilla d'Ete (AP)

Catasto Fabbricati foglio 4 part. 299 sub 3

Natura: C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza: 23 metri quadri

Indirizzo: Contrada Rotabella n. 8

Piano: T

_Immobile n.2

Comune: D760 – Francavilla d'Ete (AP)

Catasto Fabbricati foglio 4 part. 299 sub 4

Natura: C3 – LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza: 68 metri quadri

Indirizzo: Contrada Rotabella n. 8

Piano: T

_Immobile n.3

Comune: D760 – Francavilla d'Ete (AP)

Catasto Fabbricati foglio 4 part. 299 sub 5

Natura: A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza: 7 vani

Indirizzo: Contrada Rotabella n. 8

Piano: 1-2-T

SEZIONE C_SOGGETTI

A favore



Soggetto n.1

In qualità di: FAVORE

Denominazione o ragione sociale: xxxxxxxxxxxxxx

Sede: BERGAMO (BG)

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all' unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

In qualità di: CONTRO

Cognome: xxxxx Nome: xxxxx Sesso: F

Nata il: xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx Codice fiscale: xxxxx

Relativamente all' unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

SEZIONE D ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

PRECETTO NOTIFICATO PER L'IMPORTO DI EURO 45.358,11 OLTRE INTERESSI E SPESE.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

10. 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;

Per quanto riguarda il valore degli immobili pignorati, oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore, sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- le unità immobiliari sono state considerate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite, tenendo comunque conto delle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;
- la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie commerciale: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative al fine di adeguarli ai beni oggetto di valutazione, tenendo altresì in considerazione il loro stato di manutenzione e la loro posizione.



Condotte delle ricerche apposite nell'intorno in cui sono ubicate le unità immobiliari, è stato possibile reperire informazioni riguardo alle recenti compravendite di beni similari, anche facendo riferimento ai rispettivi valori pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'anno 2022 e per quella zona del PRG. Sono state inoltre contattate allo scopo diverse agenzie immobiliari locali per la consultazione delle banche dati disponibili in loro possesso e la comparazione con gli altri parametri ricercati. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi, costituendo una media ponderata che associa i prezzi unitari dei rispettivi beni presi in considerazione con la loro superficie, secondo il rapporto:

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:
 P_o = prezzo unitario ordinario;
 P_i = prezzo unitario del bene *i*-esimo similare;
 S_i = superficie convenzionale del bene *i*-esimo similare.
 da cui $V_m = P_o * S_b$
 dove :

V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima;
 P_o = prezzo unitario ordinario;
 S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

Il tecnico, vista l'ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, l'anno di edificazione, il livello di rifiniture e manutenzione, lo stato di possesso, la mancanza di vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a **680,00 €/mq per l'edificio colonico di categoria A/2, 500 €/mq per il laboratorio e 300,00 €/mq per il magazzino al sub 3**, essendo in presenza di un vecchio casolare colonico con corte ed accessorio, di indubbe potenzialità attrattive e con vista panoramica sulle colline limitrofe, una volta ristrutturato e dotato di impianti.

In particolare, si è ricavata la seguente tabella riepilogativa relativa alla superficie commerciale dei beni oggetti di pignoramento. **Per la corte si è attribuito un importo di 8,50 €/mq.**

| STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano terra fig. 4, map 299, sub 3 | | | | | |
|---|----------------|------------------|--------------------------|------------|-----------------------|
| Descrizione | S.U.L. (mq) | Coeff. Pereq. | Sup. Commerciale (mq) | Valore /mq | Valore Commerciale |
| Magazzino (cat. C/2) | 25,5 | 1 | 25,5 | € 300 | € 7.650,00 |
| Logge (nord/sud) | 37,5 | 0,25 | 9,38 | | € 2.814,00 |
| TOTALE | | | 34,88 | | € 10.464,00 |

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 10%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 1.500,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 10% in quanto in stato di abbandono;



- d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutata è unica proprietaria
 e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali insolute, non si è in presenza di Condominio.

L'intero valore dell'unità al piano terra quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

$$€ 10.464,00 - 10\% - 1.500,00 € - 10\% = € 7.125,84$$

ed in c.t. **€ 7.000,00 (euro Settemila/00)**

| STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano terra fig. 4, map 299, sub 4 | | | | | |
|---|----------------|------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| Descrizione | S.U.L. (mq) | Coeff. Pereq. | Sup. Commerciale (mq) | Valore /mq | Valore Commerciale |
| Laboratorio (cat. C/3) | 75 | 1 | 75 | € 500,00 | € 37.500,00 |
| Portico | 29 | 0,25 | 7,25 | | € 3.625,00 |
| TOTALE | | | 82,25 | | € 41.125,00 |

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- f) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
 g) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 1.500,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
 h) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 10% in quanto in stato di abbandono;
 i) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutata è unica proprietaria;
 j) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali insolute, vale quanto scritto sopra.

L'intero valore dell'unità immobiliare dell'esecutata quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere: € 41.125,00 – 5% – 1.500,00 € – 10% = € 33.811,88

ed in c.t. **€ 34.000,00 (euro Trentaquattromila/00)**

| STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PT fig. 4, map 299, sub 5 (cat. A/2) | | | | | |
|---|----------------|------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| Descrizione | S.U.L. (mq) | Coeff. Pereq. | Sup. Commerciale (mq) | Valore /mq | Valore Commerciale |
| Piano terra | 45 | 1 | 45 | € 680,00 | € 30.600,00 |
| Portico | 23,50 | 0,25 | 5,88 | | € 3.998,40 |
| Piano primo | 120 | 1 | 120 | | € 81.600,00 |
| Piano sottotetto * | 69 | 0,4 | 27,6 | | € 18.768,00 |
| TOTALE A/2 | | | 198,48 | | € 134.966,40 |



* Sono state considerate solo le porzioni di SUL con H>150 cm e si è applicato un coefficiente riduttivo in quanto l'altezza media è <240 cm.

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- k) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- l) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.500,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- m) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 10% in quanto in stato di abbandono;
- n) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutata è unica proprietaria;
- o) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali insolute, vale quanto scritto sopra.

L'intero valore dell'unità immobiliare dell'esecutata quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere: € 134.966,40 – 5% – 2.500,00 € – 10% = €113.146,27

ed in c.t. € 113.000,00 (euro Centotredicimila/00)

Per una maggiore comprensione e per una identificazione separata delle superfici commerciali, si sceglie di identificare la corte separatamente dai beni immobiliari. Nello specifico:

| STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PT fg. 4, map 299, sub 1: corte esterna BCNC | | | | | |
|--|------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Descrizione | S.U.L. (mq) | Coeff. Pereq. | Sup. Commerciale (mq) | Valore /mq | Valore Commerciale |
| Corte esterna | 3520 | 1 | 3520 | € 8,50 | € 29.920,00 |
| TOTALE | | | 3520 | | € 29.920,00 |

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- p) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- q) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 5% in quanto in stato di abbandono;
- r) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutata è unica proprietaria;
- s) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;

L'intero valore della corte esterna quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 29.920,00 – 5% – 5% = € 27.002,80

ed in c.t. € 27.000,00 (euro Ventisettemila/00)



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

Come già espresso precedentemente, si ritiene possibile la formazione di un unico lotto, in quanto le unità immobiliari, seppur sviluppate su diversi piani, sono collegate da una scala interna e si vuole comunque non snaturare il carattere storico e colonico dell'edificio; inoltre, come sempre già anticipato, il deposito si considera come accessorio del casolare, in quanto avrebbe un valore irrisorio da solo, oltre che insistente all'interno della stessa corte. In particolare si riassume:

| LOTTO UNICO: beni a Francavilla d'Ete: fg. 4 - map. 299 - sub 3 (PT); sub 4 (PT); sub 5 (PT-P1-P2) | | | |
|---|--|------------------------------------|---------------------------|
| Descrizione | Confini | Superficie commerciale (mq) | Valore Commerciale |
| Magazzino sub 3 con logge (C/2) PT | N-S-E-O: libero | 34,88 | € 7.000,00 |
| Laboratorio sub 4 con portico (C/3) PT | N-S-O: libero; E: sub 5 | 82,25 | € 34.000,00 |
| Abitazione sub 5 con portico (A/2) - PT-P1-P2 | N-S-E: libero; O: sub 4 (PT) N-S-E-O: libero (P1-P2) | 198,48 | € 113.000,00 |
| Corte (sub 1) | N: part. 603 - part. 339; S: part. 381; E: part. 602-part. 381; O: part. 338 - part. 340 | 3520 | € 27.000,00 |
| TOTALE LOTTO UNICO | | | € 181.000,00 |

N.B.: Per il valore finale commerciale di vendita di ciascun lotto, si sono considerati anche gli adeguamenti e le correzioni apportate alla S.U.L., come meglio specificato al **punto 10**.

12. *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 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;*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono in quota 1/1 di proprietà dell'esecutata sig.ra xxxxx. Il compendio è ad oggi inabitato e in stato di abbandono.

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali /Estratto mappe catastali/ Visure,...

13. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

No, non si è in presenza di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Confrontare All. E_rilievi planimetrici dello stato attuale e All. G_documentazioni fotografiche



15. 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;

LOTTO UNICO - beni in pignoramento a Francavilla d'Ete (FM)

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO: € 181.000,00 (euro Centoottantunomila/00)

Unità immobiliari facenti parte di civile abitazione sita nel Comune di Francavilla d'Ete (FM) in contrada Rotabella n°8, censite al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 299:

- sub 3, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 39,20 €;
- sub 4, piano T, cat. C/3, classe 2, consistenza 68 mq, rendita 105,36 €;
- sub 5, piano T-1-2, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 249,45 €;

Tutte le unità sono di proprietà dell'esecutata xxxxx xxxxx(CF xxxxx) per la quota di 1000/1000.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento costituiscono un vecchio casolare colonico con accessorio, in contrada Rotabella 8, nel comune di Francavilla d'Ete, a nord - ovest del centro storico, in zona agricola. L'edificio in oggetto è composto da n°3 piani fuori terra: terra, primo e secondo/sottotetto, a cui si aggiunge anche un magazzino/deposito, staccato dall'edificio principale e ad ovest dello stesso, con solo il piano terra. L'accesso al compendio avviene tramite una strada bianca, mentre il lotto è delimitato da recinzioni e cancello di accesso. I due immobili insistono su una ampia corte, BCNC a tutti i sub. Ad oggi i beni pignorati, non abitati, versano in condizioni di completo abbandono, con una fitta vegetazione infestante. Il piano terra del casolare si compone di: sub 5, diviso in due locali con destinazione residenziale/ripostiglio e sub 4, con destinazione a laboratorio ed un bagno. Dal sub 5 è possibile accedere alla scala interna che conduce ai piani superiori. Il piano primo ospita due camere, soggiorno, cucina, un locale pluriuso ed un bagno, mentre il secondo piano è un sottotetto a destinazione soffitta. Il magazzino al sub 3 consta di un unico locale. Entrambi gli edifici non sono riscaldati, sono intonacati con infissi in legno dal vetro singolo, persiane in legno verdi, coppi in copertura e finiture minime e datate.

16. 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;

Confrontare All. I_perizia di stima con protezione dati personali e sensibili

17. 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.

Confrontare All. L_check list e All. M_foglio riassuntivo identificativi catastali

In fede

Porto San Giorgio, 11/09/2023

IL CTU
Ing. Caterina Manfrini

