

STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 56/2021 promossa da **OMISSIS** c/o **OMISSIS**.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: Stima di appartamento con soffitta in Comune di Sant'Elpidio a Mare Via Cretarola n° 800.



STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 56/2021 promossa da **OMISSIS** c/o

OMISSIS.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: Stima di appartamento con soffitta in Comune di Sant'Elpidio a Mare Via Cretarola n° 800.

***** ***** *****

Con provvedimento del 03.03.2023 (notificato in data 06.03.2023) il G.E. Dott.ssa Palmisano Milena nominava come C.T.U., nella procedura indicata in epigrafe, il sottoscritto Gianni Geom. Giustino, nato a Chieti il 23.02.62, il quale accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data 15.03.2023.

Il G.E. formula al C.T.U. i seguenti quesiti.

(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 G.E. 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 dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al precedente 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 nel 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della**

possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 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 dell'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 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 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 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 sull'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, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

(C) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (procedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 18.07.2023 ore 10,00 a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro il medesimo termine **di 30 giorni prima dell'udienza** ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "*busta telematica*" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, **la medesima perizia in versione privacy** (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, oltre I.V.A. e Cassa previdenza, che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dalla richiesta dell'esperto. In difetto di

pagamento nei termini, invita l'esperto a relazionare al G.E. per l'eventuale declaratoria di estinzione per inattività.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico

AUTORIZZA

l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

***** ***** *****

In data 11.05.2023 e successivamente il giorno 14.06.2023, su convocazione del Custode Giudiziario, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare i sopralluoghi; al primo tentativo non è stato possibile accedere, nonostante la presenza dell'esecutato, in quanto l'immobile era assegnato al coniuge separato risultato assente in quel momento.

In data 12.05.2023 e successivamente 18.05.2023 si effettuava l'accesso agli Atti presso il Comune di S. Elpidio a Mare per esaminare la documentazione già richiesta in precedenza.

1° QUESITO

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per

la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano in Comune di S. Elpidio a Mare (FM), Via Cretarola n° 800.

Trattasi di porzioni di fabbricato composto (catastalmente) da due abitazioni, un garage, una soffitta oltre ad una corte ed un vano scala comuni.

Le porzioni oggetto della presente relazione sono costituite dal piano terra ad uso abitazione ed il piano primo (sottotetto) ad uso soffitta.

Tali unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati come segue:

-APPARTAMENTO: Foglio 64, Particella 359/7 categ. A/2, classe 2, vani 7,5, RC € 251,77;

-SOFFITTA: Foglio 64, Particella 359/8 categ. C/2, classe 1, mq 101, RC € 151,27.

Per maggiori dettagli si vedano le visure catastali eseguite in data 15.03.2023.

Confini: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi gli immobili confinano con scala e corte comune per tutti i lati; la corte a sua volta confina con **OMISSIS** per più lati e strada pubblica, s.e.&o.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante ad un unico proprietario sui due beni pignorati, funzionalmente complementari; pertanto, si costituirà un unico lotto comprendente ambedue le unità immobiliari e non sarà necessario addivenire ad alcuna divisione.

2° QUESITO

Sommara 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 GENERALE DELL'EDIFICIO

La costruzione dell'edificio in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto ha inizio con il rilascio del primo titolo abilitativo risalente all'anno 1986 (costruzione di una casa colonica) e si conclude formalmente nell'anno 2016 (anno di richiesta del certificato di agibilità collegato alla precedente S.C.I.A. dell'anno 2012).

L'edificio, nel suo complesso, sarebbe strutturato come una villetta bifamiliare avente una corte esterna in comune, ma di fatto viene utilizzato interamente dal coniuge separato dell'esecutato e dalle proprie figlie. Si articola su due piani fuori terra (abitazione e soffitta oggetto di perizia) ed un piano seminterrato (altra abitazione ed un garage non facenti parte della presente stima); le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e/o rivestite in mattoncino, la struttura portante è in cemento armato, la copertura di tipo a falde all'interno della quale sono stati ricavati dei balconi a tasca; l'angolo Nord-Est dell'edificio presenta delle fessure sul mattoncino a faccia vista; gli impianti tecnologici, per i motivi sopra narrati, sono in comune, fatte alcune eccezioni di seguito descritte.

ABITAZIONE P-T

Ha una superficie lorda di circa mq 153 oltre a n° 3 balconi/ballatoi di complessivi mq 35 circa; l'altezza dei vani è di mt 2,75 ad eccezione di alcune porzioni controsoffittate.

Internamente è suddiviso in sette vani e doppi servizi ma, come già accennato, questo piano viene utilizzato alla stregua di una zona notte complementare al piano sottostante il quale è, a sua volta, organizzato come zona giorno; però, quest'ultimo piano (P-S1) non è sottoposto a pignoramento in quanto intestato al coniuge separato dell'Esecutato.

Tutti i piani dell'edificio sono collegati verticalmente da una scala comune dalla quale si possono raggiungere le varie unità immobiliari dell'edificio, ciascuna delle quali dotata di ingresso proprio.

Come finiture interne abbiamo: pavimenti in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno, infissi esterni di buona qualità dotati di vetrocamera; portoncino d'ingresso di sicurezza.

Gli impianti presenti sono quello idrico, elettrico, termico (con diffusori a pavimento) e termico solare, tutti in comune con il piano sottostante non pignorato; inoltre, il piano oggetto di stima è dotato di impianto autonomo di aria condizionata.

Nel complesso, le finiture interne si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione del soffitto di una camera/lavanderia che presenta tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla soprastante terrazza.

SOFFITTA P-1°

La soffitta ha una superficie lorda di circa mq 114 oltre a tre balconi/terrazze di complessivi mq 43 circa; l'altezza interna varia da un minimo di circa 1 mt ad un massimo di circa 3 mt, ma bisogna considerare che mancano ancora i massetti ed i pavimenti.

Si compone di due ampi locali comunicanti.

Le finiture interne vedono le pareti intonacate e tinteggiate, i pavimenti interni allo stato grezzo, mentre i pavimenti dei balconi sono già rifiniti; come impianto tecnologico abbiamo solo quello elettrico.

***** ***** *****

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo corrisponde alla S.C.I.A. del 17.10.2012, prot. 24235 richiesta da **OMISSIS**, relativa alla sola abitazione.

Alla S.C.I.A. ha fatto seguito la richiesta di agibilità del 19.02.216, prot. 3700, alla quale sono allegate le "dichiarazioni di conformità" degli impianti idrico, riscaldamento, gas metano e solare termico, oltre a quello elettrico.

3° QUESITO

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.

Il primo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale è la CONCESSIONE EDILIZIA n° 79/86 del 27.06.1986, Pratica n° 2764, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "Costruzione casa colonica".

4° QUESITO

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 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 dell'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.

Effettuato l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare mediante istanza del 21.03.2023 sono stati messi a disposizione del sottoscritto i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA n° 79/86 del 27.06.1986, Pratica n° 2764, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "Costruzione casa colonica".
- 2) CONCESSIONE EDILIZIA n° 79/a/89 del 28.10.1989, Prot. 7877, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "Rinnovo Concessione Edilizia n° 79/86 del 27.06.1986 per la parte non ultimata".
- 3) PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 13/04 del 29.03.2004 domanda di condono n° 460, Prot. 3814 del 03.03.1995, rilasciato

a **OMISSIS**, relativo a “diversa ubicazione del fabbricato autorizzato ed ampliamento piano S1 ad uso accessorio agricolo”. Questo condono, sebbene riguardi in particolare altre porzioni del fabbricato non oggetto della presente perizia, viene citato ugualmente in quanto nella relazione tecnica si fa riferimento alla realizzazione speculare dell’edificio rispetto al progetto originario, inoltre, nell’Atto definitivo vi è la dicitura “*diversa ubicazione del fabbricato autorizzato*” che lascerebbe supporre la sanatoria dell’intera struttura.

- 4) PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 14/04 del 29.03.2004 domanda di condono n° 461, Prot. 3813 del 03.03.1995, rilasciato a **OMISSIS** per conto di **OMISSIS**, relativo a “ampliamento piano S1 ad uso residenziale ed ampliamento piano S1 ad uso garage”. Questo condono, sebbene riguardi in particolare altre porzioni del fabbricato non oggetto della presente perizia, viene citato ugualmente in quanto nella relazione tecnica si fa riferimento alla realizzazione speculare dell’edificio rispetto al progetto originario, che lascerebbe supporre la sanatoria dell’intera struttura.
- 5) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 96/06 del 31.07.2006, Prot. 1963/2006, rilasciato a **OMISSIS**, avente per oggetto “Completamento e ristrutturazione con trasposizione di volume fabbricato di civile abitazione”.
- 6) S.C.I.A. del 17.10.2012, prot. 24235, presentata da **OMISSIS**, avente per oggetto “Ristrutturazione e completamento lavori del piano terra a destinazione residenziale”.
- 7) COMUNICAZIONE SOSPENSIONE LAVORI del 31.05.2013, Prot. 13331, presentata da **OMISSIS**, il quale chiede la sospensione dei

lavori di cui alla SCIA del 17.10.2012 a decorrere dal 30.05.2013, relativamente al piano terra/rialzato distinto al Catasto col foglio 64, particella 359/7.

8) AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO ACQUE REFLUE DOMESTICHE E/O ASSIMILATE ALLE DOMESTICHE del 26.09.2013, Prot. 23090, rilasciato a **OMISSIS**, relativamente all'abitazione distinta al Catasto col foglio 64, particella 359/7; si autorizza col sistema della sub-irrigazione.

9) RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ presentata il 19.02.2016, prot. 3700, relativa alla S.C.I.A. del 17.10.2012, prot. 24235, presentata a nome di M **OMISSIS** e relativa all'unità immobiliare distinta al Catasto col foglio 64, particella 359/7. Questa domanda risulta sospesa in attesa dell'integrazione richiesta dal Comune in data 30.03.2016, Prot. 06892; tra le richieste dell'Ufficio Tecnico vi sono il pagamento di una sanzione di € 308,00 ed una marca da bollo da € 16,00; inoltre, si fa presente che non *risulta pervenuta nè la comunicazione di ripresa dei lavori sospesi nè la comunicazione di nomina del nuovo DD.LL e dell'impresa esecutrice, nè la dichiarazione di fine lavori relativa alla SCIA Prot. 24235 del 17.10.2012, ecc.*

***** ***** *****

Dal confronto dei suddetti titoli abilitativi con lo stato di fatto si sarebbero riscontrate le seguenti difformità, per ciascuna delle quali si stimano i seguenti costi per oblazioni:

1) n° 2 terrazze a tasca al P-1° (sottotetto) ricavate mediante eliminazione di parte della copertura, per un totale di mq 39 circa:

mq 39 x 0,60 x €/mq 310 (circa) x 0,10 x 2 = € 1.450,80 circa

2) Modifiche interne eseguite in varie parti dell'edificio:

sanzione fissa € 1.000

3) Modifiche prospettiche (calcolo approssimativo in quanto collegato al costo dei lavori eseguiti che si presume essere di circa € 6.000:

€ 6.000 x 0,10 x 2 = € 1.200

4) Sanzione di € 308,00 + marca da bollo da € 16,00 (tot. € 324,00),
come da richiesta del Comune legata alla richiesta di agibilità del
19.02.2016 € 324

sommano € 3.974,80

***** ***** *****

Riguardo al terrazzo Sud-Est del piano terra (abitazione) vi è da dire che esso non è sanabile in quanto situato su di una porzione di casa appartenente ad altra ditta (coniuge separato dell'Esecutato) per la quale, tra l'altro, era prevista la demolizione con recupero del volume a favore del piano sottotetto (opera eseguita; ved. P.d.C. 96/06); Inoltre, essendo state realizzate n° 2 porte-finestre per accedere a detto terrazzo, si dovrà dotarle di parapetti in maniera da inibire l'uscita verso l'esterno, ovviamente dopo averle condonate come sopra previsto; il costo stimato, escluso ogni altro intervento sull'attuale terrazza di copertura del piano sottostante, è di circa € 1500.

***** ***** *****

Oltre ai costi di cui sopra, si stimano ulteriori spese per oneri tecnici, diritti, spese catastali (aggiornamento planimetrie), imposte per un importo di circa € 6.000.

***** ***** *****

Complessivamente, il costo stimato per le varie sanatorie è di circa € 11.500 (arrotondato per eccesso).

***** ***** *****

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti. Pertanto, gli accertamenti eseguiti si basano esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e qui descritta.

5° QUESITO

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

Non necessario in quanto trattasi di immobili urbani e non di terreno.

6° QUESITO

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.

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento (Trascr. 3859/2021), ossia foglio 64, particelle 359/7-359/8, corrispondono alla visura catastale attuale.

Riguardo ad entrambe le planimetrie catastali, si rilevano delle differenze nella disposizione degli spazi interni e in alcune aperture

esterne del sub 7 oltre che del terrazzo Sud-Est (sempre del sub 7) per il quale vi è una discordanza grafica tra la planimetria di dettaglio e l'elaborato planimetrico circa il suo utilizzo come superficie calpestabile.

7° QUESITO

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale.

TRASCR. 3323 del 05.07.2011

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. D'Andrea Maria Elisa del 27.06.2011, rep. 7246/4970.

-Immobili oggetto del pignoramento.

***** ***** *****

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante ad un unico proprietario, sui due beni pignorati, funzionalmente complementari; pertanto si costituirà un unico lotto comprendente le

due unità immobiliari e non sarà necessario addivenire ad alcuna divisione.

8° QUESITO

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.

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l'Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati ed alla relazione Notarile per una più completa lettura.

TRASCR. 2604 del 25.06.1979 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**, coniugi, in parti uguali tra di loro;

Atto Not. Carrioli Giuseppe del 11.06.1979, rep. 197061/11103.

-Terreno, tra maggior consistenza, sul quale è stato realizzato successivamente l'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto.

TRASCR. 812 del 12.02.1986 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Servitù perpetua di posa in opera delle condotte a servizio dell'impianto di irrigazione.

Fav. Demanio della Regione Marche;

-Gravante sull'originaria particella 230 del foglio 64 di S. Elpidio a Mare che ha generato l'attuale particella 359.

TRASCR. 1607 del 11.04.1986 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Vincolo inedificabilità.

Fav. Comune di S. Elpidio a Mare;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Fileni Walter del 13.03.1986, rep. 462, reg. a Fermo il 28.03.1986 al n° 462, vol. 125.

-Terreno a S. Elpidio a Mare, distinto col foglio 64, particelle 24-230(ex 21/b)-23 di Ha 1.50.00 (su parte del quale sarà poi costruito l'immobile oggetto della presente perizia).

TRASCR. 1747 del 06.04.2004 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Pieraccini Giacomo del 31.03.2004, rep. 534/248.

-Immobili oggetto del pignoramento.

TRASCR. 3323 del 05.07.2011

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. D'Andrea Maria Elisa del 27.06.2011, rep. 7246/4970.

-Immobili oggetto del pignoramento.

ISCR. 817 del 25.07.2013

Ipoteca Volontaria per € 250.000,00, di cui € 100.000,00 per capitale,
della durata di anni 20, al tasso annuo del 4,82%.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Sanangelantoni Sergio del 24.07.2013, rep. 23147/11720.

-Immobili oggetto del pignoramento.

ISCR. 151 del 20.02.2015

Ipoteca Volontaria per € 75.000,00, di cui € 30.000,00 per capitale,
della durata di anni 18 e mesi 5, al tasso annuo del 3,385%.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Sanangelantoni Sergio del 19.02.2015, rep. 24625/12947.

-Immobili oggetto del pignoramento.

ISCR. 1004 del 19.09.2019

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione per € 1.153.394,52 di cui €
576.697,26 per capitale.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto dell'Agencia delle Entrate/Riscossione del 18.09.2019, rep.
1452/819.

-Immobili oggetto del pignoramento.

TRASCR. 3859 del 11.06.2021

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto dell'UNEP presso il Tribunale di Fermo del 27.05.2021, rep. 797.

-Immobili oggetto del pignoramento.

9° QUESITO

Indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

Dalle visure ipotecarie esperite non si hanno notizie in tal senso, però l'Esecutato consegnava il Provvedimento del Presidente del Tribunale di Fermo del 20.09.2022 (R.G. 1026/2022) relativo all'assegnazione della casa coniugale (allegato).

Con questo Provvedimento viene assegnata la casa coniugale alla moglie dell'esecutato senza entrare nel dettaglio circa la consistenza dell'immobile, per cui si presume che trattasi dell'intero fabbricato da cielo a terra; va comunque precisato che, secondo i progetti approvati e la suddivisione catastale, l'edificio è stato progettato come una casa bifamiliare.

10° QUESITO

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite sia

presso gli operatori settoriali che per conoscenza personale, il sottoscritto ritiene di poter indicare nel modo che segue il più probabile valore commerciale del bene in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

La stima viene eseguita facendo riferimento ai valori di mercato nonché a quelli rilevati dalle banche dati sotto riportati e tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

- Ubicazione in una frazione del capoluogo di Comune, comodamente raggiungibile;
- Stato di manutenzione e conservazione buono, relativamente all'abitazione;
- Stato di manutenzione e conservazione discreto, relativamente alla soffitta in considerazione del fatto che tutto il piano di calpestio è allo stato grezzo;
- Destinazioni d'uso specifiche (abitazione e soffitta con buona fruibilità ed altezze dei vani comode);
- Unità immobiliari facenti parte di una casa di tipologia bifamiliare, dotata di ampia corte comune che in futuro potrà anche essere frazionata qualora una parte dell'edificio venisse alienata ad altri soggetti;
- Appetibilità discreta;
- Vetustà di anni 7 (data richiesta agibilità 19.12.2016).

Il mercato immobiliare di S. Elpidio a Mare, con particolare riferimento alla località "Cretarola", è relativamente attivo in quanto

trattasi di località periferica anche se ben servita dal punto di vista infrastrutturale.

Nel mese di giugno 2023, collegandosi ad alcuni siti internet che riportano la situazione del mercato immobiliare di S. Elpidio a Mare, è possibile leggere quanto segue:

AGENZIA DELLE ENTRATE (rif. secondo semestre 2022):

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANT'ELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO LUNGO LA S.P. FALERIENSE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1050
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	980	1300
Autorimesse	NORMALE	420	560
Box	NORMALE	520	700
Posti auto coperti	NORMALE	360	490
Posti auto scoperti	NORMALE	260	350
Ville e Villini	NORMALE	950	1250
Ville e Villini	Ottimo	1150	1500

Per il caso in esame la tipologia più adeguata è quella di “Abitazioni civili in condizioni normali” che, secondo la tabella soprastante, vede una quotazione minima di €/mq 950 e massima di €/mq 1.250 (media €/mq 1.100).

***** ***** *****

BORSINO IMMOBILIARE:

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro 837</i>	Valore medio <i>Euro 954</i>	Valore massimo <i>Euro 1.071</i>		
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro 721</i>	Valore medio <i>Euro 823</i>	Valore massimo <i>Euro 924</i>		
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro 644</i>	Valore medio <i>Euro 701</i>	Valore massimo <i>Euro 758</i>		

In considerazione del fatto che trattasi di un edificio costituito da poche unità immobiliari e non di un grande condominio, si ritiene che il dato da estrapolare dalla tabella soprastate sia quello riferito alle “Abitazioni in stabili di 1° fascia”, il cui valore medio è di €/mq 954.

***** ***** *****

Il valore unitario medio di riferimento per la presente stima sarà dato dalla media dei prezzi sopra citati, come da calcolo che segue:

-Quotazione OMI: €/mq 1100;

-Quotazione Borsino Immobiliare: €/mq 954;

-VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO:

(€/mq 1100 + €/mq 954) / 2 = €/mq 1.027

***** ***** *****

La superficie commerciale che verrà presa per il calcolo del valore è di mq 210,25, calcolata in dettaglio come segue:

-superficie lorda abitazione: circa mq 153 (coefficiente 100%) = mq 153

-superficie balconi P-T: circa mq 35 (coefficiente 25%) = mq 8,75
-superficie lorda soffitta: circa mq 114 (coefficiente 35%) = mq 39,90
-superficie balconi P-1°: circa mq 43 (coefficiente 20%) = mq 8,60

TOTALE mq 210,25

Fatte queste considerazioni, entrando nel merito della stima ed avendo una superficie commerciale lorda di circa mq 210,25 con un valore medio di riferimento pari ad €/mq 1027, si ottiene il seguente risultato:

-Abitazione mq 210,25 x €/mq 1.027 = € 215.926,75

A questo risultato, andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,93 che tenga conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (anno 2016, data richiesta agibilità).

Il risultato che si ottiene è il seguente:

-Abitazione € 215.926,75 x 0,93 = € 200.811,88

Infine, si dovrà tenere conto delle spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia da presentare, oltre al nuovo accatastamento da fare; per tutto ciò, si è stimato un costo di circa € 11.500.

Il valore sarà dunque determinato come segue:

-Abitazione € 200.811,88 - € 11.500 = € 189.311,88

Infine, trattandosi di vendita forzosa legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 5%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 189.311,88 - 5% = € 179.846,28

Espresso in cifra tonda, il valore da porre a base d'asta sarà pari ad € 180.000,00 (centottantamila/00).

***** ***** *****

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

1. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, nonché dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio stesso, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per Legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.**
2. **La valutazione dei beni è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici).**

11° QUESITO

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.

Non necessario in quanto i beni pignorati sono costituiti da due unità immobiliari complementari tra di esse (abitazione e soffitta), appartenenti ad un unico proprietario (l'Esecutato) per la piena proprietà.

12° QUESITO

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.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano utilizzati dal coniuge e dai figli del Debitore separato, per effetto del provvedimento di assegnazione pronunciato dal Presidente del Tribunale di Fermo in data 20.09.2022 (successivamente alla trascrizione del pignoramento).

Quanto alla verifica 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, lo scrivente tecnico non ha le notizie ed i dati necessari e/o utili ad indicare se i beni oggetto di pignoramento siano gravati da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

13 QUESITO

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

Le unità immobiliari in oggetto consistono in immobili urbani e non di un terreno, pertanto si presume che non siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

Tuttavia, la corte esterna comune potrebbe essere interessata dalla servitù perpetua di passaggio delle condotte a servizio dell'impianto di irrigazione a favore del Demanio della Regione Marche gravante sulla maggior particella originaria (ved. TRASCR. 812 del 12.02.1986).

BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento e soffitta ai Piani Terra e 1°, facenti parte di un fabbricato sito in Comune di S. Elpidio a Mare (FM), Via Cretarola n° 800.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq 153 oltre a n° 3 balconi/ballatoi di complessivi mq 35 circa; internamente è suddiviso in sette vani e doppi servizi.

La soffitta ha una superficie lorda di circa mq 114, oltre a tre balconi/terrazze di complessivi mq 43 circa; internamente si compone di due ampi vani direttamente collegati tra di loro.

Al Catasto Fabbricati sono distinti come segue:

-APPARTAMENTO: Foglio 64, Particella 359/7 categ. A/2, classe 2, vani 7,5, RC € 251,77;

-SOFFITTA: Foglio 64, Particella 359/8 categ. C/2, classe 1, mq 101, RC € 151,27.

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere le allegare visure catastali del 15.03.2023.

CONFINI in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi gli immobili confinano con scala e corte comune per tutti i lati; la corte a sua volta confina con **OMISSIS** per più lati e strada pubblica, s.e.&o.

Necessita di sanatoria edilizia, con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

Gli impianti tecnologici principali sono in comune con altra proprietà facente parte dello stesso edificio.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano utilizzati dal coniuge e dai figli del Debitore separato, per effetto del provvedimento di assegnazione pronunciato dal Presidente del Tribunale di Fermo in data 20.09.2022 (successivamente alla trascrizione del pignoramento).

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica.

Prezzo base: € 180.000,00 (centottantamila/00).

Fermo, 17.07.2023

Il C.T.U.

Gianni Geom. Giustino



ALLEGATI:

- 1) Visure catastali storiche;
- 2) Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- 3) Visure ipotecarie;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Certificati Anagrafe Comunale;
- 6) CHECK LIST;

- 7) Dichiarazione conformità impianto termico-sanitario;
- 8) Dichiarazione conformità impianto elettrico;
- 9) Provvedimento del Tribunale relativo all'assegnazione della casa al coniuge.