

# **TRIBUNALE DI FERMO**

## **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. n 55/2023**

**Promossa da:**

**Contro:**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

**DOTT.SSA PALMISANO MILENA**

## INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa MILENA PALMISANO con provvedimento in data 25/09/2023 nominava il sottoscritto Ing. Mirco Iandiorio, nato a Novara il 19/03/1974, c.f. NDRMRC74C19F952H, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n.A418, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 55/2023 RGE oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento in data 25/09/2023.

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico di controllare la completezza dei documenti di cui all'art 569,cod. proc. Civ. e di redigere la stima dei beni immobili pignorati, nello specifico come **QUESITI PRELIMINARI** al sottoscritto veniva richiesto se:

- **Caso I)** il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- **Caso II)** se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.

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

**quesito A)** 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

**quesito B)** 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 Caso II)** (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.

Oltre ciò sono state richieste all'esperto le seguenti due precisazioni:

**Precisazione i)** l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**Precisazione ii)** In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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.

Terminata questa fase preliminare all'esperto sono stati posti i **Quesiti** di seguito sinteticamente riportati:

- Quesito 1)** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ... omissis
- Quesito 2)** ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche ... omissis
- Quesito 3)** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni ... omissis
- Quesito 4)** ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; ... omissis
- Quesito 5)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato ... omissis
- Quesito 6)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ... omissis
- Quesito 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 gli eventuali comproprietari indivisi. ... omissis
- Quesito 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, ... omissis
- Quesito 9)** a determinare il valore degli immobili pignorati ... omissis
- Quesito 10)** a formare lotti per gruppi omogenei ... omissis
- Quesito 11)** ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, ... omissis
- Quesito 12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

**Quesito 13)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**Quesito 14)** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ... omissis

**Quesito 15)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali ... omissis

**Quesito 16)** ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ... omissis

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### **Sintetica Cronologia Operazioni Peritali**

- In data 22/09/2023 veniva conferito l'incarico al sottoscritto da parte del tribunale di Fermo
- In data 25/09/2023 il sottoscritto riceveva l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC.
- In data 25/09/2023 il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento
- In seguito il sottoscritto procedeva a prendere contatti e accordarsi con Custode degli immobili al
- In data 29/09/2023 il sottoscritto si recava presso gli uffici competenti del Comune di Fermo, previo appuntamento, per l'accesso agli atti e la conseguente visione della documentazione urbanistica ed ai permessi edili relativi degli immobili oggetto del procedimento
- In data 22/10/2023 il sottoscritto procedeva al sopralluogo degli immobili

## IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Beni ricadenti nel Comune di Fermo (Fm), in U. Marilungo n. 10, scala C, Interno 1

- 1) **APPARTAMENTO**, posto al secondo piano distinto al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 4, particella 365, sub 78, Zona cens. 1, A/3, Classe 3, vani 3,5 , Sup. Cat. 70mq, Rendita 148,22€, P1, in VIA Umberto Marilungo n. 10, scala C, Interno 1,

## RISPOSTE AI QUESITI PRELIMINARI

Per quanto concerne i **QUESITI PRELIMINARI**, il sottoscritto ha appurato che: **il creditore ha optato** per il deposito di **certificati notarili sui beni pignorati**, quindi si rientra nel **Caso II**) e non per i certificati della Conservatoria (**Caso I**).

In riferimento al **Caso II**) dall'esame della documentazione depositata, segue che:

**Caso II**) la certificazione relative ai beni pignorati si estende al periodo richiesto, ossia pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, ossia fino ad oltre 2003, in particolare le certificazioni vanno a ritroso fino ad un atto di compravendita Notaio Cipriani Maria Cristina di Latina del 11/02/2004, trascritto in **data 16/04/2004**, nn. 1183/855, presso l'Ufficio del Territorio di Fermo.

**Precisazione i)** Il creditore precedente **NON** ha depositato l'estratto catastale come allegato del certificato notarile

**Precisazione ii)** Dall'esame della documentazione depositata risulta che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile, né di matrimonio degli esecutati  
Dal certificato di matrimonio risulta che:

## CONTESTO, CARATTERISTICHE e DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile, oggetto della presente relazione, è situato nella zona periferica del Comune di FERMO (Fm), in località Lido Tre Archi, fa parte di un maggior fabbricato ed è identificato catastalmente come segue, **N.C.E.U. del Comune di Fermo, Foglio 4 part 365, sub 78 sito in via U. Marilungo n. 10, Scala C, Interno 1, Piano 1**, in contesto periferico, ma comunque dotato di infrastrutture e servizi per civili abitazioni e nelle immediate vicinanze della spiaggia attrezzata.

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERO FABBRICATO**

L'immobile oggetto della presente è ubicato nell'area dell'abitato del Comune di Fermo in zona periferica, in località Lido Tre Archi, situato, in prossimità del litorale Nord di Detto Comune, la spiaggia turistica è a poche centinaia di metri, l'immobile è nelle vicinanze della strada SS16 e del casello Autostradale A14 di Porto Sant'Elpidio .

L'immobile è parte di un maggior fabbricato costituito da sei livelli, un piano terra libero, dal piano primo al sesto piano per le civili abitazioni. La costruzione dell'edificio principale è della metà degli anni 70, con variante del 08/11/1994 per la costruzione di box auto al PT.

Il fabbricato presenta la struttura in c.a., con tamponature in forati, esternamente intonacato, tetto piano in c.a..



Località Tre Archi dove è situato l'immobile oggetto della presente Relazione



Edificio multipiano contenente l'immobile oggetto della CTU







## DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI

### **APPARTAMENTO al piano primo:**

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione, in palazzo multipiano con numerose abitazioni di tipo civile. L'appartamento si estende su una piccola porzione del piano primo, vi si accede tramite un vano scala, BCNC; è suddiviso in zona giorno e zona notte, è costituito da tre locali più un wc completo di sanitari rubinetteria e doccia ed un terrazzo, ossia in sala da pranzo con angolo cottura, due camere di cui una matrimoniale e servizi igienici.

Le finiture sono originarie del periodo di costruzione, gli infissi risultano anch'essi originari, in legno e dotati di tapparelle tipiche; anche gli infissi interni sono originari dell'epoca di costruzione ed in legno. L'accesso all'unità abitativa è dotato di un portoncino, i pavimenti sono originari con piastrelle in gres porcellanato, finiture di media qualità.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con caldaia, questa necessita di interventi di manutenzione ordinaria; le spese annuali condominiali e di gestione si aggirano sui 1.100,00 €.

## RISPOSTE AI QUESITI

### **Quesito 1) Identificazione del fabbricato ed unità immobiliari**

L'unità immobiliare in oggetto è inserito un grande Edificio pluriplano, sito nel **Comune di Fermo**, in Località Lido Tre Archi, in Via Umberto Marilungo n. 10, Scala C, interno 1, piano 1

- 1) APPARTAMENTO ad uso di civile abitazione**, posto al secondo piano distinto al N.C.E.U. del Comune di FERMO, **foglio 4, particella 365, sub 78**, A/3, Classe 3, vani 3,5, Sup. Cat. 70mq, Rendita 148,22 €, P1 (livello primo)

Attuali Diritti di Proprietà come segue:

SOGGETTO	QUOTA DI PROPRIETÀ
	Proprietà 1/2
	Proprietà 1/2

**Quesito 2)** Nella fattispecie non si ricade nel caso in cui è applicabile l'art. 10 D.P.R. 633/1972, quindi non è applicabile l'esenzione all'I.V.A.

**Quesito 3)** La costruzione del fabbricato risulta **posteriore al 2 settembre 1967**.

**Quesito 4)**

**Il fabbricato principale è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:**

- Licenza Edilizia n. 230/73 prot. 1450/73 del 09/04/1974
- Licenza Edilizia n. 607, pratica n. 230/1973 del 23/06/1984
- Variante Concessione Edilizia n. 1013/93 del 21/02/1994
- Rinnovo Concessioni prot. n. 1610 e segg.1629 28/07/1977 del 16/12/1977
- Variante in corso d'opera concessione edilizia n. 1013/93 del 21/02/1994 (per costituzione box auto al PT)
- Domanda abitabilità del 28/04/2004 prot. 18735, cat 10, clas 8, fasc 1, rifer. Urb 3664

Documentazione in allegato

**Quesito 5)** Trattasi di fabbricato e non di terreni

**Quesito 6)** Conformità con il pignoramento

I dati catastali degli immobili, sottoposti del pignoramento di cui in oggetto, corrispondono con quelli riportati nel relativo atto di pignoramento.

**Quesito 7)**

Sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio, alla data del pignoramento la parte eseguita risulta essere piena intestataria degli immobili oggetto del pignorato (*vedi Allegato*).

**Le PROPRIETÀ:**

attualmente la **proprietà oggetto della relazione è sono suddivisa in mezzi** come descritto nella tabella sottostante:

<b>SOGGETTO</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETÀ</b>	<b>IMMOBILE</b>
	Proprietà 1/2	Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 4, particella 365, sub 78
	Proprietà 1/2	Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 4, particella 365, sub 78

**Quesito 8) PROVENIENZA**

**Da visure in conservatoria, le formalità pregiudizievoli risulta:**

le due parti eseguite, il \*\*\*\*\* risultano essere pieni intestatari degli immobili in oggetto :

**CIASCUNO per la PROPRIETÀ ½**, in forza dell'atto:

atto di compravendita Notaio Ciprari Maria Cristina di Latina, del 11/02/2004, rep. n. 232/101, trascritto in **data 16/02/2004**, nn.1183/885, presso l'Ufficio del Territorio di Fermo.

Precedenti intestatari :

- **Per la quota di proprietà di ½:** \*\*\*\*\* in regime legale di comunione dei beni
- **Per la quota di proprietà di ½:** \*\*\*\*\* in regime legale di comunione dei beni

In forza dell'atto di compravendita scrittura privata **Notaio Enzo Chialamberto** di Roma del **03/05/1988**, rep. n. 30216/506, trascritto presso l'ufficio competente di Fermo in data 12//05/1988 reg. 2696/1933, da **società Danda S.R.L. di Roma** avente i **diritti di proprietà di 1/1** sull'immobile in oggetto.

### **Quesito 9) VALORE DEGLI IMMOBILI:**

Il criterio di valutazione adottato dal sottoscritto è quello del valore venale del bene, calcolandola stima secondo il valore a **mq di superficie lorda** o commerciale, procedendo la stima con **il metodo di tipo sintetico comparativo**, tenendo presente l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo, la disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà, lo stato di conservazione.

Infine si procede facendo una comparazione diretta dei beni con altri analoghi, sia per caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sia per tipologia, sia per uso sia per materiali costruttivi, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato.

Le principali fonti utilizzate sono le agenzie immobiliari, i valori indicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, OMI (*vedi Allegato OMI*), le compravendite private, conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Nella stima si è anche dovuta considerare l'odierna situazione di immobilità del mercato immobiliare, in riferimento all'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, tenendo conto del momento di e delle condizioni economiche che sta attraversando il territorio dove sono ubicati l'immobili in esame.

**Gli immobili:** a seguito dei sopralluoghi esterni ed interni effettuati lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza del bene immobiliare, trattasi di una civile abitazione.

**Lo stato di conservazione degli immobili è complessivamente discreto**, anche l'**immobile** necessita comunque di **interventi di manutenzione ordinaria**.

Per quanto riguarda gli impianti in generale è necessaria una manutenzione ordinaria degli stessi.

Constatato lo stato dei luoghi, in base alle informazioni ottenute, lo stato di conservazione dei due immobili, lo scrivente ha potuto procedere all'analisi della consistenza dell'immobile.

Tramite una accurata indagine di mercato, si è potuto risalire ai prezzi normalmente utilizzati nelle libere compravendite e contrattazioni di immobili di simili nella zona, il sottoscritto ha potuto constatare che nell'area dove sono situati gli immobili oggetto della presente, risultano immobili invenduti da tempo.

### **Calcolo e Valutazione**

In sintesi, dato il contesto, lo stato degli immobili, la loro posizione, non centrale, ma periferica, il loro stato di conservazione globale, si possono attribuire ad esso il seguente valore, ricavato nelle tabelle seguenti:

<b>IMMOBILE 1</b>		
APPARTAMENTO (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Rapagnano, in in Contrada Solagna n. 4 , al piano secondo	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	APPARTAMENTO ad uso di civile abitazione, distinto al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Loc Tre Archi, <b>foglio 4, particella 365, sub 78, A/3</b> , Classe 3, vani 3,5, Sup. Cat. 70mq, Rendita 148,22 €, P1,	
PREZZO €/mq	<b>850,00€/mq</b>	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda <b>alloggio abitabile</b> = 69,00 mq, (1=coefficiente di stima)	69,00mq x 1= <b>69,00mqe</b>
	Superf lorda <b>balconi</b> = 5 mq, (0,5=coefficiente di stima)	5mq x 0,5 = <b>2,5mqe</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		71,50mqe approssimato a <b><u>72mqe</u></b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI</b>	Calcolo valore: 72,00mqe x 850,00 €/mqe = <b>61.200,00 €</b>  <b><u>VALUTAZIONE FINALE: 61.000,00 €</u></b>	

**VALORE IMMOBILI UGUALE A**  
**61.000,00 € (euro sessantunomila/00)**

### Quesito 10)

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la natura dei bene in oggetto, lo scrivente consiglia **la costituzione di due lotto come da tabella seguente:**

Numero <b>LOTTO</b>	COMPOSIZIONE LOTTO	IDENTIFICATIVO <b>IMMOBILI</b> compresi nel lotto	Stima lotto
1	Civile Abitazione	1	<b><u>61.000,00 €</u></b>

### LOTTO 1

#### DESCRIZIONE:

L'unità abitativa compresa nel fabbricato principale, situata al primo piano dotata in zona giorno e zona notte, è costituito da tre locali, un balcone ed un wc completo di sanitari rubinetteria e doccia ed un terrazzo, così composto: sala da pranzo con angolo cottura e balcone, due camere di cui una matrimoniale.

Le finiture sono originarie del periodo di costruzione, gli infissi in legno e schermati da tapparelle tipiche in pvc; gli infissi interni sono in legno. L'accesso all'unità abitativa è dotato di un portoncino, i pavimenti sono originari con piastrelle in gres porcellanato, finiture di media qualità.

#### DATI CATASTALI:

immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 4, particella 3658, sub 78, Zona cens. 1, A/3, Classe 3, vani 3,5, Sup. Cat. 70mq, Rendita 148,22€, P1,

**UBICAZIONE:** Comune di FERMO, Loc. Lido Tre Archi, in via Umberto Marilungo n. 10, scala C, Interno 1,

Stato di occupazione: Immobile attualmente occupato dal proprietario e famiglia

#### DI PROPRIETÀ:

SOGGETTO	QUOTA DI PROPRIETÀ
	Proprietà 1/2
	Proprietà 1/2

<b><u>PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1</u></b>	<b><u>61.000,00 €</u></b>
--	---------------------------



**Quesito 11)**

L'immobile risulta essere occupato dal proprietario

**Quesito 12)**

Il fabbricato NON risulta interessato da procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Quesito 13)**

*Vedi Allegato piantine ed Allegato fotografico*

*Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.*

Quanto descritto è stato costruito in data posteriore al 1° Settembre del 1967

Sussistono alcune difformità che riguardano la piantina catastali, sanabili con oneri a carico della parte aggiudicataria

**Quesito 14)**

*Allegato: Perizia Senza dati personali.*

**Lista Allegati:**

<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato</i></li><li>➤ <i>Allegato Estratto Osservatorio Mercato immobiliare</i></li><li>➤ <i>Certificato Anagrafico di matrimonio</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Allegato Documentazione Catastale</i></li><li>➤ <i>Allegato Perizia Senza dati personali</i></li><li>➤ <i>Titoli abilitativi</i></li></ul>
---	---

<p>Luogo e Data</p> <p><b>Porto San Giorgio, 28/12/2023</b></p>	<p>Il Tecnico: <b>Ing. Mirco Iandiorio</b></p> <p></p> <p></p>
---	--