

**- TRIBUNALE DI FERMO -**

**STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 35/2018**

PROMOSSA DA

**Banca Intesa San Paolo spa**

CONTRO

CTU: Geom. EMANUELA FAGIANI

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



## PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchina, con ordinanza del 08/03/2022 ha nominato la sottoscritta Geom. Emanuela Fagiani, residente a Grottazzolina in Via Ugo La Malfa 14 iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 826, consulente tecnico d'ufficio.

Il giorno 14/03/2022 la scrivente ha prestato il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere, tramite elaborato peritale, ai seguenti quesiti:

1. 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. Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 PDR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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. 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. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al 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'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*



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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

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

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



8. 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. 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 di 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 eventuali spese condominiali insolute;

10. 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;

11. 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 o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico



dell'acquirente, invi 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 gravanti 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 e 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;

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

13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14. 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;

15. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altra dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi;

16. Allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



## RISPOSTA AI QUESITI

### **Quesito n° I**

*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;*

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione negozio sito a Porto Sant'Elpidio in Corso Umberto I.

Il bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto allora risultante dagli atti catastali e conseguentemente dai documenti ex art. 567 c.p.c. è il seguente:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO NEGOZIO sita in Porto Sant'Elpidio in Via Umberto I 343, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 15 particella 537 sub 4, in Categoria C/1, classe 4, consistenza 39 mq p. T, rendita 1.849,02.

#### CONFINI:

Corso Umberto I, Via Giotto, altra proprietà .

#### DESCRIZIONE:

E' al piano terrano, con affaccio su Corso Umberto I.

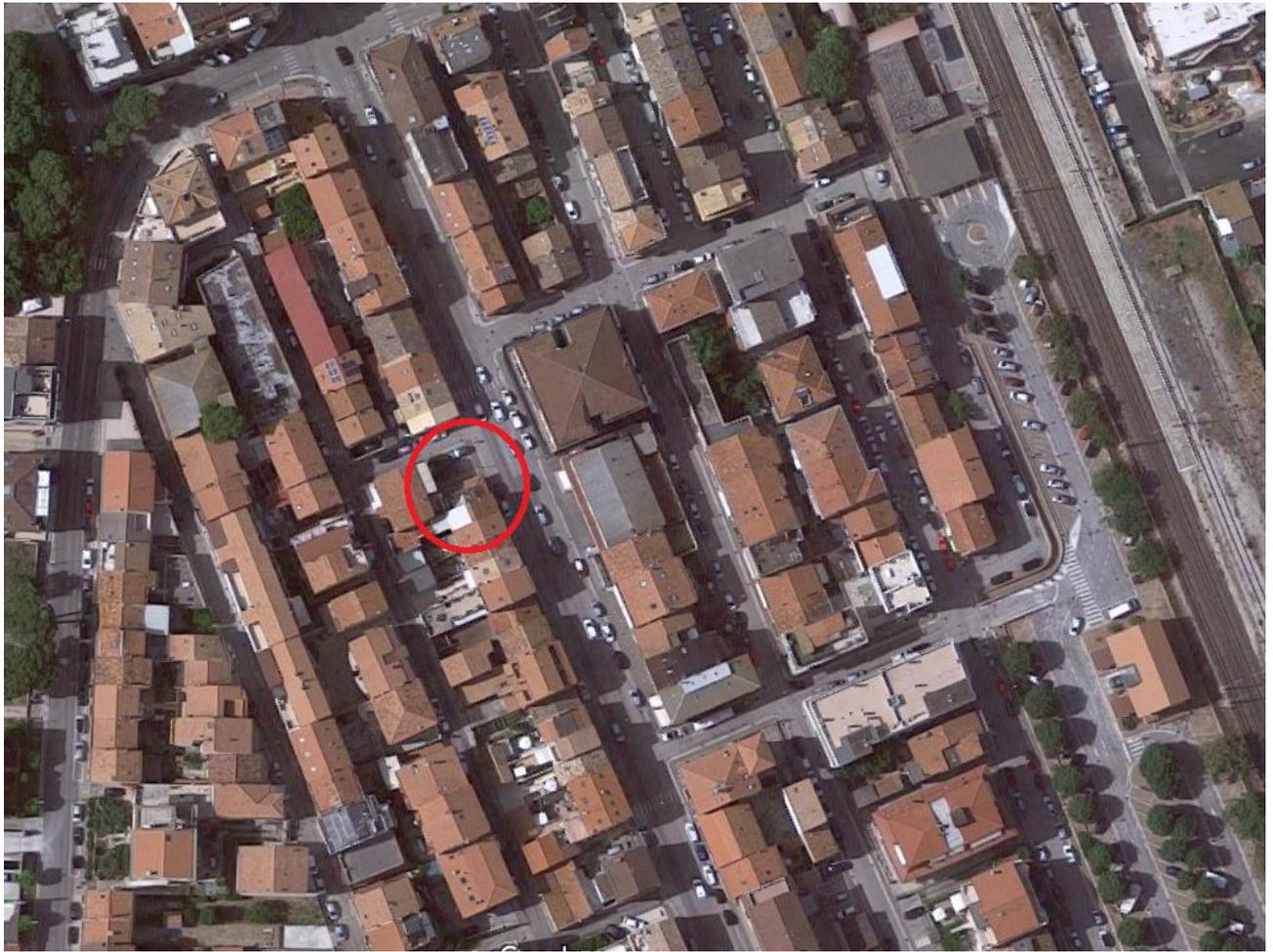
E' composto da un locale ad uso negozio, un ripostiglio e un bagno.

Il pavimento è in laminato grigio nel negozio, mentre nel ripostiglio e nel bagno è grès ceramico di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate in parte di colore bianco e in parte colorate, nei bagni è presente un rivestimento di colore chiaro, le finestre sono in pvc con doppio vetro, le porte sono in legno .

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:

-





*Vista aerea*

## ***Quesito n° II***

*Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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;*

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è soggetto privato.



### **Quesito n° III**

*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 è stato costruito in data anteriore al 02/09/1967.

### **Quesito n° IV**

*Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al 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'art. 36 del DPR 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;*

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Porto Sant'Elpidio, l'immobile è stato costruito presumibilmente in data anteriore al 01.09.1967, ed è stato oggetto successiva dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 4407 prot. 4754 del 30/10/1996: Ristrutturazione fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 5219 prot. 20714 del 09/08/1999: Ristrutturazione fabbricato
- Variante in corso d'opera ;
- Abitabilità e comunicazione ultimazione lavori prot. 17557 del 01/09/1999;
- CILA per interventi di edilizia libera prot. 1933 del 19/01/2016: Interventi di manutenzione straordinaria da eseguirsi su negozio al piano terra;
- Cila prot. 54089 del 14/10/2022: interventi di manutenzione straordinaria facciate

Da quanto risulta dagli elaborati depositati presso il Comune di Porto Sant'Elpidio,



la sottoscritta ha riscontrato lievi difformità nella divisione interna del piano terra. In loco risultano essere presenti due divisori che creano un ripostiglio e un servizio igienico. Le difformità sono sanabili mediante la presentazione di una Cile Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001, e il relativo pagamento dell'oblazione di € 1000,00.

### **Quesito n° V**

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

Trattasi di immobile. Non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

### **Quesito n° VI**

*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 NCEU 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.*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio di mappa 15 particella 537 sub. 4.

Da quanto risulta dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Ascoli Piceno, la planimetria non risulta conforme allo stato di luoghi. Attualmente dalla scheda depositata risulta che il negozio e l'abitazione confinante facciano parte della stessa unità immobiliare. La sottoscritta ha effettuato la variazione catastale e rettificato la planimetria agli atti.

L'immobile risulta intestato a:



## **Quesito n° VII**

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

Alla data di notifica del pignoramento, l'intestazione catastale risulta essere la seguente:

proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1);

proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2);

L'immobile risulta essere stato acquistato con i seguenti Atti Pubblici:

1. Atto del 29/10/1997, Pubblico Ufficiale Notaio Alfonso Rossi, sede Porto Sant'Elpidio, Repertorio n. 100682 - Compravendita;
2. Atto del 29/01/2013 Pubblico Ufficiale Notaio Alfonso Rossi sede Porto Sant'Elpidio repertorio n. 223864 - Cessione di diritti reali a titolo oneroso.



## **Quesito n° VIII**

*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*

### **Trascrizioni:**

- Trascrizione a favore del 05/11/1997 - Registro Particolare 4296 Registro Generale 6113: Pubblico Ufficiale Alfonso Rossi Repertorio 100682 del 29/10/1997  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

IMMOBILI SITI A PORTO SANT'ELPIDIO

SOGGETTO ACQUIRENTE

- Trascrizione a favore del 31/01/2013 - Registro particolare 568 Registro generale 831: Pubblico ufficiale Rossi Alfonso Repertorio 223864/33226 del 29/01/2013.

Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso. Immobili siti in Porto Sant'Elpidio (FM)

### **Trascrizioni di pignoramenti:**

- Trascrizione contro del 14/03/2018 - Registro Particolare 1519 Registro Generale 2033

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO - repertorio 358 del 22/02/2018

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Immobili siti a Porto Sant'Elpidio

### **Iscrizioni:**

- Iscrizione contro del 05/11/1997 - Registro Particolare 980 Registro Generale 6119

Pubblico Ufficiale Alfonso Rossi Repertorio 100683/9814 del 29/10/1997.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Immobili siti a Porto Sant'Elpidio

Soggetto terzo datore d'ipoteca

- Iscrizione contro del 16/09/2008 - Registro Particolare 1887 Registro Generale



8727

Pubblico Ufficiale Notaio Rossi Alfonso repertorio 216226/29333 del 09/09/2008.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Immobili siti in Porto Sant'Elpidio.

Soggetto debitore.

### ***Quesito n° IX***

*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 di 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 eventuali spese condominiali insolute*

Gli immobili sono stati valutati sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti i locali a destinazione negozio site nel Comune di Porto Sant'Elpidio .

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma UNI 10750/2005 e il DRP 138/98, calcolando la superficie coperta (100% della superficie calpestabile, delle superficie delle pareti divisorie interne non portanti e delle superficie delle pareti interne portanti e perimetrali, e il 50% per quanto concerne il balcone).

Considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore commerciale del fabbricato e dei terreni sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:



**Comune di Porto Sant'Elpidio foglio 15 p.lla 537 sub 4**

Negoziò sita al piano terra

Superficie lorda 43.50 mq

Valore di mercato al mq: 1.550,00 €

**43.50 mq x 1.550,00 €/mq = 67.425,00 €**

**ad arrotondare € 67.500,00**

**Quesito n° X**

*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.*

Si ritiene di procedere alla valutazione in un unico lotto

**Quesito n° XI**

*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 o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, in vi 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 gravanti 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 e 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.*

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### ***Quesito n° XII***

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



# TRIBUNALE DI FERMO

## Avviso di vendita di immobili all'incanto

Esecuzione immobiliare n. 35/2018 promossa da Banca Intesa San Paolo spa

Diritti piena proprietà su unità immobiliare ad uso negozio sita in Porto Sant'Elpidio in Corso Umberto I 343. La superficie lorda è di mq 45.18.

Il negozio è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio di mappa 15 particella 537, sub 4, categoria C/1, classe 4, consistenza 39 mq, Superficie totale 43.00 mq, rendita € 1.849,02, Via Umberto I 343, p:T.

Confini: Via Umberto I, Via Giotto, altre proprietà.

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 67.500,00**

