

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° 129/2022 promossa da **OMISSIS** c/o **OMISSIS**.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: Stima di un appartamento con cantina in Comune di Fermo,
Via Patrizio Gennari n° 30.



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° 129/2022 promossa da **OMISSIS** c/o

OMISSIS.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: Stima di un appartamento con cantina in Comune di Fermo,
Via Patrizio Gennari n° 30.

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

Con provvedimento del 20.10.2023 (notificato in data 23.10.2023) 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 03.11.2023.

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 allegghi 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 24.10.2023 ore 11,30 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 26.01.2024 il sottoscritto si recava sul posto per effettuare il sopralluogo.

In data 05.12.2023 si effettuava l'accesso agli Atti presso il Comune di Fermo per ritirare 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.

L'immobile oggetto del pignoramento si trova in Comune di Fermo (FM), Via Patrizio Gennari n° 30, Palazzina n° 8 (quartiere Santa Caterina).

Trattasi di un'abitazione posta al Piano 3° con cantina al P-S1 facenti parte di un edificio di grandi dimensioni a destinazione prevalentemente residenziale, il quale a sua volta è ricompreso in un più ampio complesso immobiliare.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati come segue:
Foglio 79, particella 659/8, Z.C. 1, categ. A/2, cl. 4, vani 7, RC € 560,36.

Nell'intestazione catastale compare ancora la ditta venditrice.

Per maggiori dettagli si veda la visura catastale eseguita in data 22.11.2023, allegata alla presente.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		79	659	8	1		A/2	4	7 vani	Totale: 123 m ² Totale: escluse aree scoperte: 118 m ²	Euro 560,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE TRIESTE n. 30 Piano S1 - 3										
Notifica					Partita		1001229		Mod.58		8467	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D542 - Foglio 79 - Particella 659

Confini in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi:

ABITAZIONE: scala condominiale, distacchi da passaggi comuni, unità immobiliare della palazzina n° 7, **OMISSIS**, s.e.&.o;

CANTINA: corridoio condominiale, cavedio, unità immobiliare della palazzina n° 7, altra cantina, s.e.&.o.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante ad un solo proprietario e sull'unico bene pignorato; pertanto non è necessario eseguire alcuna divisione.

Riguardo alla vendita all'asta si costituirà un solo lotto comprendente l'immobile pignorato.

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 è compreso l'immobile pignorato ha inizio con il rilascio del primo titolo abilitativo risalente all'anno 1976 e si presume concludersi nell'anno 1981 (data dell'accatastamento).

Lo stabile si articola su 7 piani fuori terra ed un piano seminterrato; presenta facciate esterne in mattoni a faccia vista di colore giallo, copertura a padiglioni, struttura portante in c.a.

E' presente l'ascensore ad esclusione del Piano S1.

ABITAZIONE

L'abitazione si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, camera matrimoniale, n° 2 camerette e doppi servizi, per un totale di circa mq 115 lordi; vi sono inoltre n° 2 balconi di mq 17 circa totali.

Per quanto riguarda la suddivisione interna ci si riporta all'allegata planimetria catastale.

Le finiture interne si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione.

Nel dettaglio abbiamo: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio

con vetro monostrato ed avvolgibili in PVC, porta d'ingresso in legno tamburato.

Il bagno grande è arredato da tazza, bidet, lavabo e vasca lunga, mentre nel bagno piccolo abbiamo tazza, bidet, lavabo e doccia.

I balconi hanno pavimenti in ceramica e parapetti in c.a. (balcone Nord) e con ringhiera metallica (balcone Sud).

Gli impianti esistenti sono quelli idrico, elettrico e termico (quest'ultimo autonomo, con radiatori, alimentato a metano).

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

L'ultimo controllo periodico, secondo i dati forniti dall'Esecutata, risale al 31.10.2019.

CANTINA

Il fondaco, che si trova al P-S1, è raggiungibile dalla scala condominiale, ha una superficie di circa mq 6, la porta di accesso è in alluminio, i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate; è presente l'impianto elettrico.

Il soffitto è parzialmente danneggiato per un distacco dell'intonaco, mentre le pareti verticali vedono la presenza di umidità per risalita dal terreno.

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

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è la Concessione Edilizia n° 253 del 15.10.1981 intestata a **OMISSIS**.

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.

La costruzione è iniziata dopo il 1967.

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare 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, verificare, 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 Fermo mediante istanza del 24.11.2023, Prot. 73579, sono stati messi a disposizione del sottoscritto i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) NULLA OSTA del 28.05.1976, prot. 1360/75, Pratica n° 244/1975 a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "Costruzione palazzina, scala 8".
- 2) CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI del 11.11.1977, prot. 1782, Pratica n° 322/1977 a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "variante edificio – scala 8-".
- 3) CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI del 15.10.1981, prot. 253, Pratica n° 322/1977 a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "variante edificio civile".

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

La verifica di conformità urbanistica va fatta sulla base dell'ultimo titolo abilitativo appena citato.

Confrontando gli elaborati grafici con lo stato di fatto si direbbe che vi è una sostanziale corrispondenza.

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

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto non si sono riscontrate modifiche interne particolari.

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

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 immobile urbano.

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. 6879/2022), ossia foglio 79, particella 659/8, corrispondono alla visura catastale allegata.

7° QUESITO

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se

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

TRASCR. 4561 del 02.12.1986

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Ciuccarelli Lorenzo del 17.11.1986, rep. 40937/14723.

-Immobile oggetto del pignoramento, all'epoca censito col prot. 5506 del 01.12.1981.

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

L'immobile non necessita di divisione in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà.

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. 4561 del 02.12.1986

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Ciuccarelli Lorenzo del 17.11.1986, rep. 40937/14723.

-Immobile oggetto del pignoramento, all'epoca censito col prot. 5506 del 01.12.1981.

ISCR. 973 del 24.11.1995 (OLTRE VENTENNIO)

Ipoteca Volontaria per € 120.000 di cui € 40.000 per capitale, della durata di anni 10 al tasso annuale del 12,75%.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Ciuccarelli Lorenzo del 22.11.1995, rep. 85238.

-Immobile oggetto del pignoramento.

ISCR. 773 del 27.03.2007

Ipoteca Volontaria per € 300.000 di cui € 150.000 per capitale, della durata di anni 30 al tasso annuale del 5,191%.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Not. Ciuccarelli Francesco del 23.03.2007, rep. 26907/7532.

-Immobile oggetto del pignoramento.

TRASCR. 6879 del 21.10.2022

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo del 03.10.2022, rep. 1651.

-Immobile oggetto di stima.

9° QUESITO

Indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

Dalle visure ipotecarie esperite non si hanno notizie in tal senso.

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 del bene, della sua 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 trova ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

La stima viene eseguita facendo riferimento ai valori rilevati dalle banche dati sotto indicate e tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

- Collocazione in un centro capoluogo di provincia, con ubicazione specifica appena fuori dalle mura del centro storico, in zona ben servita dal punto di vista infrastrutturale e dotata delle opere di urbanizzazione essenziali;
- Stato di manutenzione e conservazione nella media;
- Destinazioni d'uso (abitazione e cantina);
- Inserimento in un contesto di grande condominio;
- Presenza di ascensore ad esclusione del Piano S1;
- Appetibilità discreta;
- Vetustà di anni 43 (data accatastamento).

Il mercato immobiliare di Fermo è relativamente attivo in quanto trattasi di capoluogo di provincia.

Nel mese di gennaio 2024 collegandosi al link sottostante che riporta la situazione del mercato immobiliare di Fermo è possibile leggere quanto segue:

<https://www.mercato-immobiliare.info/marche/fermo/fermo.html>

Mercato Immobiliare a Fermo

venerdì 26 gennaio 2024

Fermo, con una popolazione di 35.913 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Camera, Lido di Fermo, Campiglione, San Tommaso, Capodarco, Marina Palmense, Salvano.

*In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Camera** con oltre 240 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.*

E' una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 18% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.082 annunci immobiliari, di cui 1.027 in vendita e 55 in affitto, con un indice complessivo di 30 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (16) zone a Fermo è compreso in tutta la città tra 695 €/m² e 2.670 €/m² per la compravendita e tra 2,3 €/m² mese e 9 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.515 €/m²) è di circa il 3% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.565 €/m² ed è invece di circa il 6% superiore alla quotazione media provinciale (1.430 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti a Fermo è molto disuniforme nella città e per contenere il 60% delle richieste è necessario considerare un intervallo tra 860 €/m² e 2.050 €/m².

Fermo ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.515 €/m², quindi circa il 77% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 305% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

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

Inoltre, dalle ricerche esperite presso nel sito dell'Agenzia delle Entrate (rif. primo semestre 2023) sono emersi i seguenti valori venali:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

i Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare è condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2200	L	6	7,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1300	L	2,9	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	1850	L	5,1	6,3	L
Abitazioni signorili	Ottimo	1900	2300	L	6,3	7,8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1100	1600	L	3,6	5,4	L
Autorimesse	NORMALE	690	930	L	2,3	3,2	L

Per il caso in esame la tipologia più congrua è quella di "Abitazioni civili in condizioni normali" che, secondo la tabella soprastante, vede

una quotazione minima di €/mq 1.050 e massima di €/mq 1.500 (media €/mq 1.275).

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

Altra ricerca è stata effettuata nel sito “Borsino Immobiliare”, dal quale si evincono le seguenti quotazioni:

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo <i>Euro 1.349</i>	Valore medio <i>Euro 1.595</i>	Valore massimo <i>Euro 1.841</i>	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo <i>Euro 1.130</i>	Valore medio <i>Euro 1.337</i>	Valore massimo <i>Euro 1.545</i>	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo <i>Euro 993</i>	Valore medio <i>Euro 1.110</i>	Valore massimo <i>Euro 1.227</i>	Valuta subito questo immobile

Da quest’ultima tabella evince che il dato più appropriato da estrapolare sia quello riferito alle “Abitazioni in stabili di fascia media”, il cui valore medio è di €/mq 1.337.

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

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

-Quotazione Mercato Immobiliare: $(\text{€/mq } 860 + \text{€/mq } 2.050) : 2 = \text{€/mq } 1.455$;

-Quotazione OMI: €/mq 1.275;

-Quotazione Borsino Immobiliare: €/mq 1.337;

-VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO:

(€/mq 1.455 +€/mq 1.275 + €/mq 1.337) / 3 = **€/mq 1.356**
(arrotondato).

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

La superficie commerciale che verrà presa per il calcolo del valore è di mq 120,45, calcolata come segue:

-superficie lorda abitazione: circa mq 115 (coefficiente 100%) = mq 115

-superficie balconi: circa mq 17 (coefficiente 25%) = mq 4,25

-superficie cantina: circa mq 6 (coefficiente 20%) = mq 1,20

TOTALE mq 120,45

Fatte queste considerazioni, entrando nel merito della stima, avendo una superficie commerciale lorda di circa mq 120,45 ed un valore medio di riferimento pari ad €/mq 1.356, si ottiene il seguente risultato:

mq 120,45 x €/mq 1.356 = € 163.330,20

A questo risultato, andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,71 che tenga conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (anno 1994, data agibilità).

Il risultato che si ottiene è il seguente:

€ 163.330,20 x 0,71 = € 115.964,44

Infine, trattandosi di vendita forzosa legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 15%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 115.964,44 -15% = € 98.569.78

Espresso in cifra tonda, il valore da porre a base d'asta sarà pari ad € 99.000,00 (novantanovemila/00).

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

1. **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, ecc.).

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 trattasi di unica unità immobiliare pignorata per la piena proprietà dei Debitori.

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 l'immobile risultava occupato dal debitore/esecutato.

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.

Trattandosi di un immobile urbano e non di un terreno, si presume che non siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento al Piano 3° con cantina al P-S1 facenti parti di un fabbricato sito in Comune di Fermo, Via Patrizio Gennari n° 30. Sono compresi tutti i diritti sulle parti comuni come per Legge.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, camera matrimoniale, n° 2 camerette e doppi servizi per un totale di circa mq 115 lordi; vi sono inoltre n° 2 balconi di mq 17 circa totali; la cantina ha una superficie di mq 6 circa.

Al Catasto Fabbricati è distinto come segue:

Foglio 79, particella 659/8, Z.C. 1, categ. A/2, cl. 4, vani 7, RC € 560,36.

Nell'intestazione catastale compare ancora la ditta venditrice.

CONFINI in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi:

ABITAZIONE: scala condominiale, distacchi da passaggi comuni, unità immobiliare della palazzina n° 7, **OMISSIS**, s.e.&o;

CANTINA: corridoio condominiale, cavedio, unità immobiliare della palazzina n° 7, altra cantina, s.e.&o.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal proprietario Esecutato.

Quanto alla certificazione di conformità degli impianti, non essendo stata possibile reperirla, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice

civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

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

Prezzo base: € 99.000,00 (novantanovemila/00).

Fermo, 02.02.2024

Il C.T.U.

Gianni Geom. Giustino



ALLEGATI:

- 1) Visure catastali storiche;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visure ipotecarie;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Certificati Anagrafe Comunale;
- 6) CHECK LIST;
- 7) Documentazione condominio.