

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
108/2021**

R.G.E. n

Promossa da:

Contro:

*****,

*****,

*****,

*****,

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT.SSA MILENA PALMISANO**

INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa Giorgia PALMISANO Milena con provvedimento in data 10/03/2023 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.108/2021 oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento in data 10/03/2023.

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 esecutata 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

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 1991, in particolare le certificazioni vanno a ritroso fino ad un atto di compravendita con **data 22/05/1991**, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Fermo al n. 3869/2854 - atto Notaio Danielli Mario del 07/05/1991 rep. n. 45430.

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

Precisazione ii) Dall'esame della documentazione depositata risulta che il creditore procedente NON ha depositato il certificato di stato civile, né di matrimonio degli esecutati

Dei quattro proprietari due risultano sposati, entrambe in regime di separazione dei beni:

- Sig. *****sposato presso il Comune *****con regime di separazione dei beni
- Sig.ra *****sposata presso il Comune *****con regime di separazione dei beni

CONTESTO, CARATTERISTICHE e DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è situato nella zona semi-periferica del Comune di Fermo (Fm), appena fuori dal centro storico, l'edificio, identificato catastalmente come segue, **N.C.E.U. del Comune di Fermo, Foglio 79 part 729, sub 2** in oggetto, è sito in via Leonardo Da Vinci n. 52 in contesto periferico, ma comunque interno all'abitato di Fermo e dotato di tutti i servizi.

DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Beni ricadenti nel Comune di Fermo (Fm), in via Leonardo da Vinci n. 52 in zona semi-periferica dell'abitato del Comune di Fermo dotata di infrastrutture e servizi in modo completo.

APPARTAMENTO, posto al secondo piano distinto al N.C.E.U. del Comune di Fermo, foglio 79, particella 729, sub. 2, A/2, Classe 3, vani 8, Rendita 557,77€ piano T-2 sito in via Leonardo da Vinci di **proprietà suddivisa** in quote come segue:

QUOTA DI PROPRIETÀ	NOMINATIVO	DATI ANAGRAFICI
1/4 regime di separazione di beni	*****, *****	
1/4 regime di separazione di beni	*****, *****	
1/4	*****, *****	
1/4	*****, *****	

L'immobile oggetto della presente è ubicato nell'area dell'abitato del Comune di Fermo, in via Leonardo Da Vinci n. 52, Catastalmente individuato al **NCEU del Comune di Fermo, foglio 79, particella 729, sub 2.**

L'immobile è parte di un maggior fabbricato costituito da due livelli ed un seminterrato utilizzato come rimessa. L'edificio è stato costruito alla fine degli anni 60, su due livelli, l'edificio contiene due unità abitative, una per ogni livello, la struttura è in cls con tamponature in forati, esternamente le pareti perimetrali sono intonacate o con una finitura a mattoncini per finitura, tetto a due falde con manto di copertura tipico della zona con tegole. *(vedi Allegato fotografico)*

APPARTAMENTO, posto al secondo piano distinto al N.C.E.U. del Comune di Fermo, foglio 79, particella 729, sub. 2, A/2, sito in via Leonardo da Vinci, la **proprietà è suddivisa** in quote come descritto in precedenza



DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI

APPARTAMENTO al piano secondo:

Attualmente l'immobile è in discrete condizioni di conservazione. L'unità abitativa è compresa nel fabbricato principale, situata al piano secondo ed ultimo; si estende interamente su di esso, è costituita da sei locali, ossia sala da pranzo, con cucinotto separato, soggiorno, quattro camere e tre wc, un locale ripostiglio da cui si accede dal wc principale. L'unità abitativa è dotata di due balconi sul lato sud dell'immobile.

Gli infissi risultano originari, in legno con vetro singolo e dotati di tapparelle in pvc tipiche dell'epoca di costruzione, le aperture interne sono state dotate recentemente di nuove porte interne, tamburate in legno, l'accesso all'unità abitativa è dotato di un moderno portoncino blindato, i pavimenti sono stati rinnovati recentemente con piastrelle in gres porcellanato, i rivestimenti dei locali wc sono stati recentemente rifatti con piastrelle monocottura i locali wc sono completi di sanitari doccia o vasca.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con caldaia a metano e terminali tradizionali, ossia termosifoni in ghisa originari; l'impianto elettrico è stato recentemente rinnovato con la recente sostituzione degli elementi terminali (interruttori e prese elettriche)

Sono visibili in alcuni locali in particolare nei wc, cucina e cucinino vistose tracce muffa; è altrettanto visibile un'infiltrazione sul soffitto della camera centrale.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, anche se comunque lo stesso necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per evitare la formazione di muffe, questo si può ottenere tramite un miglior l'isolamento di alcune pareti perimetrali, oppure in alternativa si potrebbe installare un VMC che favorisca il ricambio dell'aria con il fine di evitare il fenomeno delle muffe abbondantemente presenti in alcuni locali dell'unità abitativa in oggetto.

Comunque attualmente sono ben presenti e visibili, sia su alcuni soffitti che nelle pareti, in particolare nella sala da pranzo, nel cucinotto e nei wc, quantità muffe rilevanti.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1) Identificazione del fabbricato ed unità immobiliari

L'unità immobiliare oggetto della presente è sita nell'area del **Comune di Fermo**, in via Leonardo da Vinci n.52.

Catastalmente **distinto al N.C.E.U. del Comune di Fermo, al foglio 79, particella 729, sub 2, zona cens. 1**, cat. A/2, Cl.3,Consistenza 8 vani, sup cat 157, rendita 557,77 €

APPARTAMENTO al piano secondo facente parte di un maggior fabbricato:

➤ **Appartamento ad uso di civile abitazione**

➤ Accesso da via Leonardo da Vinci n. 52

➤ **DESCRIZIONE CATASTALE:**

Distinto al N.C.E.U. del Comune di Fermo, al foglio 79, particella 729, sub 2, Zona Cens 1, cat. A/2, Cl.3,Consistenza 8 vani, sup catast 157mq, rendita 557,77€, piano T-2

➤ Confini appartamento occupa tutta la superficie dell'ultimo piano primo di palazzina individuata N.C.E.U. del Comune di Fermo, al foglio 79, particella 729-piano inferiore altra proprietà-vano scala come bene comune non censibile-

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 pratica n. 367/67 protocollo n. 2690** rilasciata dal sindaco del Comune di Fermo in data **14 Ottobre 1967-**

Quesito 5) Trattasi di fabbricato e non di terreni

Quesito 6) Conformità con il pignoramento

I dati degli immobili, sottoposti del pignoramento di cui in oggetto, corrispondono con quelli della nota di trascrizione dello stesso.

Quesito 7)

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

Le PROPRIETÀ:

attualmente le seguenti proprietà sono suddivise in QUARTI, come descritto nella tabella sottostante:

<u>PROPRIETÀ SUDDIVISA IN TRE PARTI OSSIA IN QUARTI</u>				
Immobile identificativo catastale N.C.E.U. Comune di FERMO Foglio 79 - Particella 729 - SUB 2 Categoria Catastale A/2 (Civile Abitazione)	*****, ***** *****	*****, ***** *****	*****, ***** *****	*****, ***** *****
	Quota proprietà	Quota proprietà	Quota proprietà	Quota proprietà
	1/4 regime di separazione di beni	1/4 regime di separazione di beni	1/4	1/4

Quesito 8) PROVENIENZA

Le due parti eseguite risultano essere pieni intestatari degli immobili in oggetto ogni uno per la quota di 1/4.

Le trascrizioni riportate risalgono al 7 Maggio 1991, Notaio Danielli Mario rep. n. 45430 trascritto a Fermo il 22 Maggio 1991 n.3869/2854 ben oltre i venti anni a ritroso rispetto la procedura.

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 il territorio dove è ubicato l'immobile in esame.

A seguito dei sopralluoghi esterni ed interni effettuati lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza del bene immobiliare, trattasi di un appartamento, facente parte di un maggior fabbricato, costruito a fine degli anni '60, con struttura in c.a e tamponature esterne tipiche dell'epoca in forato, esternamente intonacato.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è complessivamente discreto, anche se comunque **l'immobile** necessita di **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria** per la presenza di muffe e di un'infiltrazione dal soffitto, ossia di interventi sia di natura sia estetica che di natura funzionale, oltre ciò sono visibili, in particolare, nel vano scala alcune crepe sulle tamponature.

Sono presenti, internamente, in alcuni locali con fenomeni intensi di **muffe**, in particolar modo nei soffitti di alcuni locali e pareti perimetrali, si evidenzia anche nella camera centrale è presente un'infiltrazione dal soffitto.

Per quanto riguarda gli impianti in generale è necessaria una revisione accurata degli stessi, anche se risultano funzionanti.

L'immobile necessita una revisione della piantina catastale con comunicazione al Comune, in quanto internamente suddiviso in maniera differente da quanto riportato nell'attuale piantina depositata in catasto, modifica del costo di circa 800÷900€

Constatato lo stato dei luoghi, in base alle informazioni ottenute, lo stato di conservazione dei due immobili, lo scrivente ha potuto procedere con 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 dell'immobile, la sua posizione non centrale, il loro stato di conservazione globale, si possono attribuire ad esso il seguente valore, ricavato nelle tabelle seguenti:

IMMOBILE 1		
APPARTAMENTO (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Fermo Leonardo da Vinci n.52, al piano secondo	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	N.C.E.U. Comune di Fermo al foglio 79, particella 729, sub 2, Cat. A/2, Classe 03, Vani 8, Rendita 557,77€	
PREZZO €/mq	1.100,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda alloggio abitabile = 137,00 mq, (1 =coefficiente di stima)	130,00mq x 1 = 137,00mqe
	Superf lorda balconi = 15 mq, (0,5 =coefficiente di stima)	15mq x 0,5 = 7,50mqe
	Superf lorda cantina = 28 mq, (0,4 =coefficiente di stima)	28mq x 0,4 = 11,20mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>155,70mqe approssimato a</u> <u>156mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 156,00mqe x 1100,00 €/mqe = 171.600,00 € al valore bisogna sottrarre le 900€ circa, per l'attualizzazione della piantina catastale 171.600,00 € - 900 € = 170.700,00 € approssimato a: <u>VALUTAZIONE FINALE: 171.000,00 €</u>	

VALORE IMMOBILI UGUALE A
171.000,00 € (euro centosettantunomila/00)

Quesito 10)

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

Numero LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	IDENTIFICATIVO IMMOBILI compresi nel lotto	Stima lotto
1	Appartamento	1	<u>171.000,00 €</u>

LOTTO 1

DESCRIZIONE: APPARTAMENTO di 137mq, sito in via Leonardo da Vinci n. 52 , nell'abitato del Comune di Fermo, l'immobile è compreso in un maggior fabbricato, è situato al secondo ed ultimo piano, è costituito da sei locali più cucinotto e tre wc. L'immobile è costituito da un ingresso autonomo da cui si accede al locale sala da pranzo, con cucinotto separato, soggiorno, alla zona notte costituita da quattro camere ed tre wc. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, le poste interne, tutti i pavimenti ed i rivestimenti dei wc sono stati rimodernati. L'immobile è di 137 mq più circa 15 mq suddivisi in due balconi e 28mq di cantine, il fabbricato è dotato di posti auto comuni coperti.

Attualmente l'immobile risulta occupato.

DATI CATASTALI:

Appartamento: distinto al N.C.E.U. Comune di Fermo al foglio 79, particella 729, sub 2, Cat. A/2, Classe 3, Vani 8, Rendita 557,77 euro

UBICAZIONE: Comune di Fermo, via Leonardo da Vinci n.52 , al piano secondo

PROPRIETÀ: attualmente la proprietà è suddivisa in quarti :

<u>PROPRIETÀ SUDDIVISA IN TRE PARTI OSSIA IN QUARTI</u>					
identificativo catastale Immobile al N.C.E.U. (Fabbricati) Comune di FERMO al foglio 79 Particella 729 SUB 2	Tipologia immobile	*****, ***** *****	*****, ***** *****	*****, ***** *****	*****, ***** *****
	CATEGOR. Catastale A/2 Civile Abitazione	Quota Proprietà in regime di separazione di beni	Quota Proprietà regime di separazione di beni	Quota Proprietà	Quota Proprietà
		1/4	1/4	1/4	1/4

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1	<u>171.000,00 € (euro centosettantunomila/00)</u>
---	--

Quesito 11)

L'immobile risulta essere occupato

Quesito 12)

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

Quesito 13)

Vedi Allegato piantine ed Allegato fotografico

Quesito 14)

DESCRIZIONE LOTTO 1:

APPARTAMENTO di 137mq, sito in via Leonardo da Vinci n. 52, nell'abitato del Comune di Fermo, l'immobile è compreso in un maggior fabbricato, è situato al secondo ed ultimo piano, è costituito da sei locali più cucinotto e tre wc. L'immobile è costituito da un ingresso autonomo da cui si accede al locale sala da pranzo, con cucinotto separato, soggiorno, alla zona notte costituita da quattro camere ed tre wc. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, le poste interne, tutti i pavimenti ed i rivestimenti dei wc sono stati rimodernati. L'immobile è di 137 mq più circa 15 mq suddivisi in due balconi e 28mq di cantine, il fabbricato è dotato di posti auto comuni coperti. Proprietà dotata di Cantina

Attualmente l'immobile risulta occupato

DATI CATASTALI:

Civile abitazione - Appartamento: N.C.E.U. Comune di Fermo al foglio 79, particella 729, sub 2, Cat. A/2, Classe 3, Vani 8, Rendita 557,77€

UBICAZIONE: via Leonardo da Vinci n. 52, Fermo (Fm)

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

Stato di occupazione:

Occupato.

Quesito 15)

Allegato: Perizia Senza dati personali.

Quesito 16)

Allegato Check-list

Lista Allegati:

<p>➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato</i></p> <p>➤ <i>Allegato Estratto Osservatorio Mercato immobiliare</i></p>	<p>➤ <i>Allegato Documentazione Catastale ed ipotecaria</i></p> <p>➤ <i>Allegato Perizia Senza dati personali</i></p>
---	---

<p>Luogo e Data</p> <p>Porto San Giorgio, 02/08/2023</p>	<p>Il Tecnico: Ing. Mirco Iandiorio</p> <p></p> <p></p>
---	--