

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzione Immobiliare R. G. n°113/2020

promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Attore

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Convenuto

RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

premesse

- che, il sottoscritto, Dott. Ing. Paolo Intorbida, nato a Macerata il 15/01/1962, e residente a Porto San Giorgio in viale Don Minzoni n° 7 ha prestato giuramento il giorno 09/12/2022, al fine di assumere le funzioni di C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare suddetta;
- che, alla stessa data, il G.E. letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.
- Conferiva al sottoscritto la redazione della relazione di stima dei

beni immobili pignorati,

tutto cio' premesso

il C.T.U. ha proceduto alla stesura della presente:

RELAZIONE

Individuazione dei beni sottoposti a Pignoramento

Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da un appartamento al Piano Primo con soffitta e garage ubicati in una palazzina di civile abitazione ubicati nel Comune di Monterubbiano in via Aldo Moro n. 54, e distinti al N.C.E.U. al foglio n.32 p.lla n.281 sub. 4 e sub. 9.

Preliminarmente il C.T.U. Osserva che è stato depositato in data 13/01/2021 dal Creditore procedente la Certificazione Notarile sostitutiva del Dott. Marco Galletti. **(All. n.1 Certificazione Notarile)**

Nella documentazione depositata si può constatare che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente al ventennio dal pignoramento;

infatti risulta che con Atto di compravendita a rogito del Notaio Ciampini Biagio di Civitella del Tronto del 05/06/1990 n. 51607. trascritto a Fermo il 21 Giugno 1990 al n.3049, con il quale risultava che i beni pignorati erano di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX per ½ ciascuno di piena proprietà.

In seguito con Atto Notarile pubblico di Verbale di separazione con assegnazione beni, emesso dal Tribunale di Fermo del 16/06/2008 rep. 5664, trascritto a Fermo il 19/11/2008 al n. 6983, a favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX per ½ di piena proprietà contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX per ½ di piena proprietà.

Poi con Atto Pubblico di conferma del Notaio Campana Carlo del 26/11/2008 rep. 3861 /10790 ad integrazione e rettifica della formalità trascritta a Fermo il 19/11/2008 al n. 6983 per la mancata indicazione degli estremi delle concessioni edilizie relative agli immobili trasferiti.

Sono state reperite le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio **(All. n.2 Documentazione catastale)** e la documentazione edilizia- urbanistica con accesso agli Atti presso il Comune di Monterubbiano **(All. n.3 Documentazione edilizia)**.

In data 16/09/2023 è stato effettuato un primo sopralluogo insieme al proprietario Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX **(Allegato n. 4 verbale di sopralluogo)**.

Si è quindi constatato che gli immobili oggetto del pignoramento consistono in un appartamento, ubicato al primo piano di una palazzina nel Comune di Monterubbiano in via Aldo Moro n.54 con annessa soffitta al piano terzo e garage al piano terra.

La palazzina nella quale sono ubicati gli immobili pignorati si sviluppa su tre livelli fuori terra e un Piano sottotetto adibito a soffitte e si presenta in buono stato di conservazione .

L'appartamento è ubicato al primo piano ed è suddiviso in una zona giorno e una zona notte; la zona giorno è costituita da una cucina abitabile ed un ampio soggiorno, la zona notte è suddivisa in un disimpegno , due camere ed un bagno.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e sia la zona giorno che la zona notte sono dotate di balconi.

Al piano terzo è ubicato un locale soffitta e al piano terra un garage con porta basculante ed ingresso dalla corte comune della palazzina.

.(Allegato n. 5 documentazione fotografica)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'Atto di pignoramento depositato al tribunale di Fermo dall'Avv. Andrea Fattori in data 05/11/2020 risulta che gli immobili pignorati di proprietà del Sig XXXXXXXXXXXXXXXX, per la sua quota di proprietà pari al 100%, sono identificati al N.C.E.U. al Foglio n.32 p.lla 281 sub 4 e 9.

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evidenzia che :

Foglio 32 p.lla 281 sub. 4 Cat. A/2 ha una superficie catastaledi 122 mq

Foglio 32 p.lla 281 sub 9 Cat. C/6 ha una superficie catastale di 23 mq

(All. n.2 Documentazione catastale)

STATO DI POSSESSO

Come indicato nel Verbale di sopralluogo risulta che gli immobili pignorati sono in possesso e quindi utilizzati dai sottoelencati:

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX.

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED

URBANISTICO

Dalla documentazione trasmessa dall'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Monterubbiano risulta che gli immobili pignorati sono stati realizzati con Concessione edilizia n.693 rilasciata dal sindaco del Comune di Monterubbiano in data 21/03/1985 ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In data 05/02/1987 il Sindaco di Monterubbiano rilascia la Concessione edilizia n.60 per la modifica casa di civile abitazione .

In data 06/06/1988 la concessione edilizia n. 60/1987 viene volturata ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In data 27 Giugno 1990 il Sindaco del Comune di Monterubbiano rilascia ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la Certificazione di Abitabilità degli immobili pignorati.

(Allegato n. 3 documentazione edilizia)

Valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima:

Per quanto riguarda il metodo di stima adottato per la valutazione del valore venale dell'immobile in oggetto, si è esclusa l'applicazione del metodo analitico e si è optato per il metodo sintetico per confronto, poiché la situazione di mercato è tale da non fornire attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Il metodo di stima adottato, trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso, un esame del mercato della zona, al fine di rilevare importi storici recenti, tali da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'importo di valore relativo all'immobile in oggetto. Il valore, ottenuto dalle verifiche di cui sopra, è stato successivamente fatto oggetto di modifiche in base ad aggiunte e detrazioni in funzione delle condizioni dell'immobile, della sua collocazione ed orientamento sul terreno, delle potenzialità di acquisizione di valore ulteriore.

Si ritiene che per i beni pignorati consistenti negli immobili siti nel Comune di Monterubbiano in via Aldo Moro n. 54, e distinti al N.C.E.U. al foglio n.32 p.lla n.281 sub. 4 e sub. 9, sia opportuni venderli in un unico lotto.

L'immobile in considerazione della sua ubicazione, della sua destinazione e del suo stato di conservazione in comparazione con i valori di mercato e verificando i valori OMI relativi all'anno 2022 e per la zona interessata si è ritenuto che il suo valore unitario al metro quadro, stimato quale valore

venale di mercato dell'immobile, riferito alle superfici catastali, indicate nei certificati catastali:

Appartamento

1.150,00€/mq

Garage

450,00€/mq

Provincia: ASCOLI PICENO
Comune: MONTERUBBIANO
Fascia/zona: Suburbana/RUBBIANELLO
Codice zona: E1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegiagno e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L	3,4	4	L
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	850	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	980	1200	L	2,9	3,4	L
Autorimesse	Normale	360	480	L	1,1	1,4	L
Box	Normale	450	600	L	1,3	1,7	L
Posti auto coperti	Normale	310	420	L	,9	1,2	L

Appartamento

Foglio 32 p.la 281 sub. 4 122,00 mq x euro 1.150,00= euro 140.300,00

Totale valore venale : Euro 140.300,00

Garage

Foglio 32 p.la 281 sub. 9 23,00 mq x euro 450,00= euro 10.350,00

Totale valore venale : Euro 140.300,00

Totale valore di vendita : Euro 150.650,00

CONCLUSIONI:

In risposta al quesito formulato dal G.I.:

**si ritiene che il valore venale di mercato dell'immobile oggetto di
esecuzione immobiliare sia corrispondente ad Euro 150.650,00 ;**

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Schema di avviso di vendita immobiliare senza incanto

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa

relativamente alla Esecuzione immobiliare R.G. ° 113/2020

ha delegato la fase di vendita al Notaio..... degli

immobili sottoscritti :

a) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del pignoramento è situato nel Comune di

Monterubbiano ed è costituito da un lotto unico:

1) L'immobile oggetto del Pignoramento, ubicato nel Comune di
Monterubbiano in via Aldo Moro n.54 è costituito da un appartamento con
soffitta con annesso garage, identificato al N.C.E.U. al Foglio n.32 p.lla n.
281 sub 4 e 9 .

La palazzina ove sono ubicati gli immobili pignorati si sviluppa su tre livelli fuori terra e un piano sottotetto adibito a soffitto e si presenta in buono stato di conservazione.

L'appartamento è ubicato al primo piano ed è suddiviso in una zona giorno e una zona notte; la zona giorno è costituita da una cucina abitabile ed un ampio soggiorno, la zona notte è suddivisa in un disimpegno, due camere ed un bagno.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e sia la zona giorno che la zona notte sono dotate di balconi.

Al piano terzo è ubicato un locale soffitta e al piano terra un garage con porta basculante ed ingresso dalla corte comune della palazzina.

(Allegato n. 5 documentazione fotografica)

b) PROVENIENZA DEL BENE

Dalla Documentazione depositata si può constatare che la certificazione Notarile risale sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente al ventennio dal pignoramento;

infatti risulta che con Atto di compravendita a rogito del Notaio Ciampini Biagio di Civitella del Tronto del 05/06/1990 n. 51607. trascritto a Fermo il 21 Giugno 1990 al n.3049, con il quale risultava che i beni pignorati erano di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX e della Sig.ra

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ½ ciascuno di piena proprietà.

In seguito con Atto Notarile pubblico di Verbale di separazione con assegnazione beni, emesso dal Tribunale di Fermo del 16/06/2008 rep. 5664, trascritto a Fermo il 19/11/2008 al n. 6983, a favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ½ di piena proprietà contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ½ di piena proprietà.

Poi con Atto Pubblico di conferma del Notaio Campana Carlo del 26/11/2008 rep. 3861 /10790 ad integrazione e rettifica della formalità trascritta a Fermo il 19/11/2008 al n. 6983 per la mancata indicazione degli estremi delle concessioni edilizie relative agli immobili trasferiti. **(All. n.1 Certificato Notarile)**

c) CONFORMITA' URBANISTICA

Presso il Comune di Monterubbiano risulta che gli immobili pignorati sono stati realizzati con Concessione edilizia n.693 rilasciata dal sindaco del Comune di Monterubbiano in data 21/03/1985 ai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In data 05/02/1987 il Sindaco di Monterubbiano rilascia la Concessione edilizia n.60 per la modifica casa di civile abitazione .

In data 06/061988 la concessione edilizia n. 60/1987 viene volturata ai
Sig.ri XX.

In data 27 Giugno 1990 il Sindaco del Comune di Monterubbiano rilascia ai
Sig.ri XX la Certificazione di
Abitabilità degli immobili pignorati. (**Allegato n. 3 documentazione
edilizia**)

d) REGIME FISCALE

la vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad i.v.a.

A seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del
bene.

e) STIMA DELL'IMMOBILE

si ritiene che il valore venale di mercato dell'immobile, oggetto di
esecuzione immobiliare sia

corrispondente a :

Lotto unico) Euro 150.650,00

Il notaio delegato fissa l'udienza del alle ore..... per il primo
esperimento della vendita, con le modalità della vendita senza incanto,
stabilendo le seguenti condizioni :

1) la vendita avrà luogo in una sala delle udienze di questo tribunale in
via n°.....;

2) il prezzo di vendita, a corpo, dell'immobile è di :

Lotto unico) **Euro 150.650,00**

3) la vendita dell'immobile sarà soggetta ad I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;

4) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00;

5) ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare all'Ufficio.....

..... presso il Tribunale di Fermo, in via al n°..., entro e non oltre alle ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente a quello di vendita, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul libretto bancario n°....., presso l'istituto di credito..... di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

6) Per la vendita ad incanto l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'ufficio di coordinamento.....; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita

nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto.

7) Nel caso di una pluralità di domande il Notaio Delegato procederà ad

una gara tra i partecipanti.

8) Relativamente alla vendita senza incanto l'aggiudicatario, nel termine di 120gg. L'aggiudicatario , dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel libretto bancario e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'ufficio.....

9) al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione .

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto

11) dall'art. 490 del c.p.c. , si dispone che a cura dell'ufficio di

a) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni consecutivi nell'Albo dell'Ufficio Giudiziale del Tribunale di Fermo davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;

b) nel sito sia inserito, il presente avviso , nonché la relazione di stima dell'esperto ;

sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente

avviso mediante pubblicazione su quotidiani di informazione ed altri giornali come da standard d'ufficio, pubblicità da effettuarsi una o più volte in data antecedente almeno 45 giorni quella fissata per la vendita.

Per informazione tecniche relative all'immobile oggetto della vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al Notaio delegato.....

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Ing. Paolo Intorbida

Ing. Paolo Intorbida
Viale Don Minzoni n°7
63017 Porto San Giorgio (FM)
Tel. 0734 672406 cell. 366/6330131 e-mail paolo.intorbida@ingpec.eu

ALLEGATI:

- **Allegato 1: Certificazione notarile;**
- **Allegato 2: Documentazione catastale;**
- **Allegato 3: Documentazione edilizia;**
- **Allegato 4: Verbale di sopralluogo;**
- **Allegato 5: Documentazione fotografica;**

