

- TRIBUNALE DI FERMO -

STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 138/2019

PROMOSSA DA

Banca Nazionale del Lavoro 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 Milena Palmisano, con ordinanza del 20/01/2023 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 23/01/2023 la scrivente ha prestato il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere, tramite elaborato peritale, ai seguenti quesiti:

a. 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;

b. 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;

c. 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;

d. 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;

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

f. 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;

g. 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;



h. 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;

i. Determinare il valore degli immobili _ _ _ _ _ ati. 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;

l. 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;

m. 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, 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. Specifici 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;

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

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

p. 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;

q. 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;

r. 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 a)

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 destinata a civile abitazione facente parte di un fabbricato sito a Fermo, in Via Umberto Marilungo 10. Il complesso immobiliare, denominato "Condominio R4", che si estende per 10 piani fuori terra e di cui fanno parte l'unità oggetto di pignoramento, è composto da 279 unità immobiliari, 205 abitazioni, 61 nagazzini, 12 rimesse e un negozio. Il complesso immobiliare è suddiviso in 7 scale.

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

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE sita in Fermo in Via Umberto Marilungo 10, scala C interno 6 Piano2, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 4 particella 365 sub 81, in Categoria A/3, classe 3, vani 3.5, scala C interno 6 Piano2, superficie 71 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 148.22.

CONFINI:

altre proprietà.

DESCRIZIONE:

E' sita la piano secondo del fabbricato, con accesso da scala corte. È composta da 5 locali: soggiorno- cucina open space, due camere, un bagno e un piccolo disimpegno. Completa di disposizione interna un balcone che si affaccia sul prospetto sud del fabbricato.

Il pavimento è in grès ceramico di colore scuro, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro, nella cucina e nel bagno è presente un rivestimento di colore chiaro, le finestre sono in alluminio con vetro singolo, le porte sono in legno. Sono presenti macchie di umidità presumibilmente dovute alla condensa.



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



Quesito b)

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 c)

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

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



sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

L'immobile è stato costruito in data posteriore al 02/09/1967.

Quesito d)

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, verificati 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 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 Fermo, l'immobile è stato costruito in forza ai seguenti atti autorizzati:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1450/73 pratica n. 230/1973 del 09/04/1974: costruzione edificio civile abitazione R4;
- Rinnovo prot. 1610 e 1629 del 16/12/1977;
- Concessione per esecuzione lavori edili in variante prot. n. 607 pratica 230/1973 del 23/06/1984;
- richiesta certificato di agibilità del 14/07/1998;
- Voltura alla Società Danda srl prot. 1921 del 19/12/1983;
- Richiesta di abitabilità del 20/03/2011;
- D.I.A. prot. 31758 del 03/08/2010: Interventi di restauro e risanamento conservativo palazzina residenziale;
- SCIA edilizia pervenuta al comune di Fermo in data 09/01/2015: Realizzazione di recinzione;



L'immobile risulta conforme agli elaborati grafici allegati all'ultima variante approvata (variante prot. n. 607 pratica 230/1973 del 23/06/1984).

Quesito e)

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 f)

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 censite al Catasto Urbano del Comune di Fermo al foglio di mappa 4 particella 365 sub. 81.

Da quanto risulta dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Ascoli Piceno, le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.

L'immobile risulta intestato a:

-

Quesito g)

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 simile 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:

Quesito h)

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 del 08/08/2005 – Registro Particolare 4528 Registro Generale 7349: Pubblico Ufficiale Rossi Alfonso Repertorio 199632 del 05/08/2005;

Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 08/08/2005 – Registro Particolare 1752 Registro Generale 7350: Pubblico Ufficiale Rossi Alfonso repertorio 199633/23695 del 05/08/2005. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti a Fermo.

Trascrizioni di pignoramenti:

- Trascrizione contro del 09/10/2019 – Registro Particolare 5498 Registro Generale 7569

Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo repertorio 1924 del 29/07/2019. Atto esecutivo o cautelare- Verbale Pignoramento immobili. Immobili in Fermo.



Quesito i)

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 le abitazioni civili a destinazione residenziale e le rimesse site nel Comune di Fermo.

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 Fermo foglio 4 p.lla 365 sub 81

Abitazione sita al piano secondo

Superficie lorda 68.87 mq

Valore di mercato al mq: 1.050,00 €

68.87 mq x 1.050,00 €/mq = 72.313,50 €



Balcone sito al piano secondo

Superficie lorda 9.13 mq

Incidenza 25% applicabile fino a 25 mq. Eccedenza al 10%

$9.13 \text{ mq} \times (1.050,00 \times 25\%) = 2.396,62 \text{ €}$

TOTALE VALORE ABITAZIONE € 74.710,12

Per quanto concerne le spese condominiali insolute, si allega la comunicazione dell'amministratore di condominio Dott.ssa Silvia Iommi.

Spese insolute € 8.518,41

74.710,12 € - 8.518,41 € = € 66.191,71 ad arrotondare € 66.200,00

Quesito l)

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 procede alla valutazione in un unico lotto.

Quesito m)

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 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

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



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.

L'appartamento è occupato

[REDACTED]

L'occupante ha dichiarato di essere un cugino dell'esecutato ed ha fornito al custode una copia di un Contratto di comodato gratuito stipulato con l'esecutato in data 19/07/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 21/07/2022.

L'occupante reso edotto di non avere titolo per continuare ad abitare nell'immobile, ha chiesto di poter restare ad occupare l'immobile fino alla vendita.

Quesito n)

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. 138/2019 promossa da Banca Nazionale del Lavoro
contro Singh Tarsem

Diritti di piena proprietà su unità immobiliari site a Fermo in Via Umberto Marilungo 10.

Unità immobiliare a destinazione civile abitazione sita al piano secondo di fabbricato ad uso residenziale. E' distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al foglio di mappa 4 particella 365 sub 81, categoria A/3, classe 3, consistenza 3.5 vani, Superficie totale 71 mq, Totale escluse aree scoperte: 68 mq, rendita € 148.22, Via Marilungo 10 scala C interno 6 Piano 2.

Confini: altre proprietà.

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 66.200,00

