

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° 134/2018 promossa da **OMISSIS** c/o **OMISSIS**.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Rocchi Lucia.

OGGETTO: Stima di un appartamento in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Dante Alighieri n° 123, Frazione Cascinare.



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° 134/2018 promossa da **OMISSIS** c/o
OMISSIS.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Rocchi Lucia.

OGGETTO: Stima di un appartamento in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Dante Alighieri n° 123, Frazione Cascinare.

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

Con provvedimento del 30.05.2022 il G.E. Dott.ssa Cecchini Giorgia 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.

Il G.E. formula al C.T.U. i seguenti quesiti.

1. 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.

2. 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.

3. 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. 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 precedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;**

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge

47/1985;

f) 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;

g) 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;

h) 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) 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;

l) 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;

m) 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 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 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. 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;

n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p) 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;

q) 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;

r) 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.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

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 04.04.2023 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 € 300,00, 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 31.10.2022 e successivamente il giorno 07.12.2022 su convocazione del Custode Giudiziario, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare i sopralluoghi (al primo non era presente il proprietario presso l'immobile de quo).

In data 22.02.2023 e successivamente il 21.03.2023, si effettuava l'accesso agli Atti presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare per esaminare 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 Sant'Elpidio a Mare (FM), Via Dante Alighieri n° 123, Fraz. Cascinare.

Trattasi di un'abitazione al Piano terra, facente parte di una serie di tre edifici a schiera aventi come destinazione principale quella residenziale, articolati su 3 piani fuori terra, oltre al sottotetto e n° 2 piani seminterrati.

L'appartamento interessato è censito al Catasto Fabbricati come segue:

-Foglio 18, Particella 314/46, categ. A/2, classe 3, vani 3,5, RC € 137,38.

Per maggiori dettagli si veda la seguente visura catastale eseguita in data 23.09.2022 della quale se ne allega uno stralcio:

OMISSIS

Confini: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi l'immobile confina con: portico condominiale, scala comune, distacchi da altri edifici, s.e.&o.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante all'unico proprietario esecutato.

Riguardo alla vendita all'asta si costituirà un unico lotto comprendente l'unico 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

Secondo la documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale, la costruzione dell'edificio, in cui è compreso l'appartamento oggetto di perizia, risale agli anni 1982-1983, (rilascio abitabilità).

Come accennato, l'edificio fa parte di un complesso di n° 3 stabili a schiera, articolati su 3 piani fuori terra, oltre al sottotetto e n° 2 piani seminterrati; la struttura portante è in c.a. mentre le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate ma si presentano ammalorate in più punti.

ABITAZIONE

L'abitazione in oggetto è dotata di ingresso autonomo situato esternamente sotto il portico condominiale; si compone di soggiorno, cucina, ripostiglio, una camera, bagno e corridoio, per un totale di circa mq 71 lordi (comprese porzioni abusive); vi è inoltre un balcone di circa mq 32 (comprensivi di una piccola porzione di circa 2 mq non dichiarata in Catasto oltre che abusiva).

Per quanto riguarda la suddivisione interna ci si riporta all'allegata planimetria catastale eccezion fatta per alcuni divisori che delimitano la zona cucina accanto al soggiorno, per l'area bagno ed il balcone (ved. dettagli narrati più avanti).

Le finiture interne sono di tipo ordinario e si presentano, in generale, in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

Nel dettaglio abbiamo: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno o alluminio con vetro monostrato e dotati di avvolgibili in PVC, porta d'ingresso in alluminio con vetrocamera e vetrina adiacente (ved. foto).

I balconi hanno pavimenti in graniglia e parapetti in muratura con soprastante soglia in cotto.

Gli impianti presenti sono quello idrico, elettrico e termico; quest'ultimo è alimentato a metano ed è provvisto di radiatori, ma necessita di manutenzione in quanto sembrerebbe non funzionare correttamente (caldaia da sostituire).

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.

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo presentato è la D.I.A del 13.04.2005, prot. 7250, P.E. n° 1714/2006 richiesta dal Sig. **OMISSIS**, avente per oggetto "cambio di destinazione d'uso da negozio a residenza, modifica prospettica e modifiche interne".

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.

Il primo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale è la CONCESSIONE EDILIZIA prot. 11316 del 18.04.1980, Pratica n° 2782/59/80, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "costruzione fabbricato di civile abitazione".

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, 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.

Effettuato l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare mediante istanza del 31.10.2022 sono stati messi a disposizione del sottoscritto i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA prot. 11316 del 18.04.1980, Pratica n° 2782/59/80, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "costruzione fabbricato di civile abitazione".
- 2) CONCESSIONE EDILIZIA prot. 2578 del 20.05.1980, Pratica n° 59/a-80, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "costruzione piano interrato".
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA prot. 13216/80 del 20.01.1981, Pratica n° 59/a-81, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "modifica progetto approvato in data 20.05.1980".
- 4) CONCESSIONE EDILIZIA prot. 4363 del 06.07.1981, Pratica n° 59/b-81, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "variante progetto casa civile abitazione".

- 5) CONCESSIONE EDILIZIA prot. 6033 del 06.07.1981, Pratica n° 59/c-81, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto “variante destinazione locali al P.T.”.
- 6) AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ del 04.08.1982, relativa alla CONCESSIONE EDILIZIA prot. 4362/59/b del 06.07.1981, rilasciata a **OMISSIS**.
- 7) CONCESSIONE EDILIZIA prot. 3455 del 20.10.1982, Pratica n° 59/a-82, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto “modifica progetto casa civile abitazione con costruzione locale ad uso centrale termica ed autoclave”.
- 8) CONCESSIONE EDILIZIA prot. 6617 del 20.10.1982, Pratica n° 59/b-82, rilasciata a nome di **OMISSIS** avente per oggetto “costruzione recinzione”.
- 9) AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ del 20.02.1983, relativa alla CONCESSIONE EDILIZIA prot. 4362/59/b del 06.07.1981, rilasciata a **OMISSIS** (sembra identica alla precedente di cui al punto n° 6).
- 10) C.I.L.A. del 04.05.2020, prot. 20621, presentata da **OMISSIS** in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio Belvedere, avente per oggetto “manutenzione straordinaria della copertura”
- 11) D.I.A del 13.04.2005, prot. 7250, P.E. n° 1714/2006 richiesta dal Sig. **OMISSIS**, avente per oggetto “cambio di destinazione d’uso da negozio a residenza, modifica prospettica e modifiche interne”.

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

La verifica di conformità urbanistica va fatta sulla base dell’ultimo titolo abilitativo, ovvero la D.I.A del 13.04.2005, prot. 7250, P.E. n° 1714/2006 richiesta dal Sig. **OMISSIS**, avente per oggetto “cambio di

destinazione d'uso da negozio a residenza, modifica prospettica e modifiche interne".

Confrontando questo titolo edilizio con lo stato di fatto si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) ampliamento dei balconi di cm 10 per ciascun lato, oltre ad un ampliamento di circa mq 2,47 avvenuto a scapito di altra porzione dell'edificio al di fuori della proprietà dell'esecutato;
- b) modifiche interne;
- c) ampliamento del bagno a scapito, sembrerebbe, di alcune porzioni condominiali.

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

Per la sanatoria degli abusi a danno di altre proprietà sarà necessario ottenere prioritariamente l'autorizzazione di tutti i legittimi proprietari od aventi diritto.

Ciò premesso, supponendo che tale autorizzazione venisse concessa, le sanzioni totali saranno di circa € 6055 come da dettaglio che segue:

- a) € 2000 circa;
- b) € 1000 (sanzione fissa);
- c) € 3055 circa.

A questi importi andranno aggiunte le spese tecniche ed i costi per il nuovo accatastamento, per un importo stimato di circa € 3500.

Pertanto, il costo della sanatoria (che si subordina all'ottenimento dell'autorizzazione dei proprietari delle porzioni occupate, come sopra specificato) sarà di circa € 9555.

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto si sono riscontrate le stesse modifiche appena indicate.

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

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 abitazione civile e non di terreno.

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. 6722 del 03.12.2018), ossia foglio 18, particella 314/46, corrispondono alla visura catastale attuale, mentre nella planimetria catastale si sono riscontrate lievi modifiche interne oltre ad un ampliamento del balcone e dell'abitazione a scapito delle porzioni adiacenti.

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. 1856 del 15.03.2007

Acquisto.

Fav. **OMISSIS** in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Sanangelantoni Sergio del 13.03.2007, rep. 14206/4582.

-Immobile oggetto del pignoramento.

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

L'immobile non necessita di divisione in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà spettante ad un solo proprietario.

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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l'Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati per una più completa lettura.

TRASCR. 889 del 01.03.1983 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Rossetti Vittorio del 22.02.1983, rep. 101054/10014.

-Immobile oggetto del pignoramento.

TRASCR. 1856 del 15.03.2007

Acquisto.

Fav. **OMISSIS** in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Sanangelantoni Sergio del 13.03.2007, rep. 14206/4582.

-Immobile oggetto del pignoramento.

ISCR. 662 del 15.03.2007

Ipoteca Volontaria per € 200.000,00, di cui € 100.000,00 per capitale,
della durata di anni 30.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Sanangelantoni Sergio del 13.03.2007, rep. 14207/4583.

-Immobile oggetto del pignoramento.

TRASCR. 6722 del 03.12.2018

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo del 14.07.2018, rep. 1246.

-Immobile oggetto del pignoramento.

ISCR. 719 del 01.07.2022

Ipoteca Giudiziale per € 8.000,00, di cui € 3.977,73 per capitale.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Giudice di Pace di Fermo del 20.04.2022, rep. 267/2022.

-Immobile oggetto del pignoramento.

9° 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.

Il mercato immobiliare di Sant'Elpidio a Mare, con particolare riferimento alla località Cascinare (ovvero alla limitrofa Castellano), è moderatamente attivo in quanto trattasi di località periferica e sufficientemente servita dal punto di vista infrastrutturale.

Nel mese di Febbraio 2023 collegandosi al link sottostante che riporta la situazione del mercato immobiliare di Sant'Elpidio a Mare, località Castellano (limitrofa a quella in esame) è possibile leggere quanto segue:

<https://www.mercato-immobiliare.info/marche/fermo/s-elpidio-a-mare/castellano.html>

Mercato Immobiliare in zona Castellano a Sant'Elpidio a Mare

martedì 21 febbraio 2023

Castellano è una zona della città di Sant'Elpidio a Mare, distante circa 4500 metri dal centro.

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 7% di tutte le transazioni immobiliari di Sant'Elpidio a Mare.

Il prezzo medio degli appartamenti in zona Castellano è di circa 1.195 €/m², significativamente superiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.080 €/m².

La stima del prezzo per la zona è però basata su un numero esiguo (circa 41) di annunci: l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti in zona Castellano a Sant'Elpidio a Mare è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 760 €/m² e 1.715 €/m².

Si rammenta che il sito non contempla nello specifico la località Cascinare bensì Castellano, la quale si trova nelle immediate vicinanze alla zona in oggetto ed è quindi attendibile ai fini di una comparazione dei valori.

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

Altre ricerche sono state esperite presso nel sito dell’Agenzia delle Entrate (rif. primo semestre 2022), dal quale emersi i seguenti valori venali:

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANT’ELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Suburbana/CASSETTE D’ETE - CASCINARE E DINTORNI

Codice di zona: E1

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	1200	1600	L	3,4	4,7	L
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	1000	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1000	1350	L	2,9	4	L

Per il caso in esame la tipologia più adeguata è quella di “Abitazioni civili in condizioni normali” che, secondo la tabella soprastante, vede una quotazione minima di €/mq 850 e massima di €/mq 1.200 (media €/mq 1.025).

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

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			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro 946</i>	Valore medio <i>Euro 1.142</i>	Valore massimo <i>Euro 1.338</i>		
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro 811</i>	Valore medio <i>Euro 975</i>	Valore massimo <i>Euro 1.139</i>		
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro 680</i>	Valore medio <i>Euro 785</i>	Valore massimo <i>Euro 890</i>		

Da quest'ultima tabella si ritiene che il dato più appropriato da estrapolare sia quello riferito alle "Abitazioni in stabili di fascia media", il cui valore medio è di €/mq 975.

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

Alla luce di quanto sopra, viene eseguita la stima facendo riferimento ai valori di mercato rilevati dalle banche dati sopra citate e tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

- Ubicazione in una frazione del capoluogo di Comune, discretamente servita dal punto di vista infrastrutturale e dotata dei servizi essenziali;
- Stato di manutenzione e conservazione mediocri;
- Destinazione d'uso (abitazione);
- Appartamento inserito nel contesto di un grande condominio.
- Appetibilità discreta;
- Vetustà di anni 40-41 (autorizzazione di agibilità degli anni 1982-1983).

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

La superficie commerciale che verrà presa per il calcolo del valore è di mq 76, calcolata come segue:

-superficie lorda abitazione: circa mq 60 (coefficiente 100%) =	mq 60
-superficie balconi: circa mq 32 (coefficiente 50%) =	mq 16
TOTALE	mq 76

Fatte queste considerazioni, entrando nel merito della stima, avendo una superficie commerciale lorda di circa mq 76, si ottiene il seguente risultato.

-Quotazione media Mercato Immobiliare in zona "Casette D'Ete":

€/mq €/mq 1.195);

-Quotazione OMI per "Abitazioni civili in condizioni normali":

€/mq 850-1.200 (media €/mq 1.025);

-Quotazione Borsino Immobiliare per "Abitazioni in stabili di fascia media": media €/mq 975;

-VALORE VENALE MEDIO DI RIFERIMENTO:

(€/mq 1.195 +€/mq 1.025 + €/mq 975) / 3 =€/mq 1.065

Il valore in condizioni di normalità sarebbe il seguente:

-Abitazione mq 76 x €/mq 1.065,00 = € 80.940,00

A questo risultato, andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,715 che tenga conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (anno 1982-1983, data agibilità).

Il risultato che si ottiene è il seguente:

-Abitazione € 80.940,00 x 0,715 = € 57.872,10

Infine, si dovrà tenere conto delle spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia da presentare, oltre al nuovo accatastamento da fare; per tutto ciò, si è stimato un costo di circa € 9.555,00.

In conclusione, il valore da porre a base d'asta sarà determinato come segue:

-Abitazione € 57.872,10 - € 9.555,00 = € 48.317,10

Infine, trattandosi di vendita forzosa legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 10%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 48.317,10 - 10% = € 43.485,39

Espresso in cifra tonda, il valore da porre a base d'asta sarà pari ad € 43.000,00 (quarantatremila/00)

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

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

1. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per Legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato**

in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.

2. **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.).

10° 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 del Debitore.

11° 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 da altri soggetti non proprietari, sembrerebbe con contratto non opponibile.

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.

12 QUESITO

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura

espropriativa per pubblica utilità.

Trattandosi di un immobile urbano e non di un terreno, posto in un centro urbanizzato già dotato dei servizi essenziali, si presume che non siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento al Piano terra, facente parte di un fabbricato sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Dante Alighieri n° 123, Frazione Cascinare.

Si compone di soggiorno, cucina, ripostiglio, una camera, bagno e disimpegno, per un totale di circa mq 60 lordi; vi è inoltre un balcone di circa mq 32.

Al Catasto Fabbricati è distinto come segue:

-Foglio 18, Particella 314/46, categ. A/2, classe 3, vani 3,5, RC € 137,38.

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere l'allegata visura catastale del 23.09.2022.

Confini: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi l'immobile confina con: portico condominiale, scala comune, distacchi da altri edifici, s.e.&o.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da altri soggetti non proprietari, sembrerebbe con contratto non opponibile.

Necessita di sanatoria edilizia, con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario; inoltre, la sanatoria riguarda anche porzioni non di proprietà per le quali occorrerà ottenere prioritariamente il consenso degli altri titolari di diritti, i quali potrebbero anche opporsi.

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: € 43.000,00 (quarantatremila/00).

Fermo, 22.04.2023

Il C.T.U.

Gianni Geom. Giustino



ALLEGATI:

- 1) Visure catastali storiche;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Certificati dell'Anagrafe Comunale;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) CHECK LIST.

- 6) Visure ipotecarie;
- 7) Dati registrazione contratto locazione (particella con subalterno errato).