

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

- Rettificata come da richiesta del giudice del 24/08/2023 -

Esecuzione Immobiliare

N° 193/2015 R.G.E.

Promossa da



Contro



TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°193/2015 promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

OGGETTO: Relazione tecnica del CTU

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi in data 17/11/2021 nomina Esperto nella presente stima immobiliare il sottoscritto Geom. Rutinelli Monica di Fermo che il 24/11/2021 accetta l'incarico di rispondere al quesito redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1) in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE 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 registi 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 registi 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.

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.

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: 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.

3) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4) Compito 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 47/1985;*
- d) *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto "c", 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n.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 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 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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto 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) *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 cp.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 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 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 idonealmente 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.

Il sottoscritto CTU, ha effettuato un primo controllo agli atti di causa e si comunica che il creditore procedente:

1) Ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** la quale risale al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento nella quale sono indicati i dati catastali attuali;

2) Ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale ma non il certificato catastale storico relativo al ventennio;

3) Nella certificazione notarile non viene indicato lo stato civile dell'esecutato.

La sottoscritta ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Porto Sant'Elpidio lo stato civile dell'esecutato (Allegato n. 1) dal quale risulta che:

✓

[REDACTED]

risulta di **stato libero**.

Dopo aver effettuato sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'esecuzione nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Faleria n°82 e svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Porto Sant'Elpidio, la Conservatoria dei RR.II di Fermo, l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno ufficio distaccato di Fermo, allo scopo di reperire la documentazione e i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, si riportano le risultanze di seguito descritte.

QUESITO 4a

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;

Data la consistenza e la conformazione dell'immobile si ritiene opportuno, per una migliore appetibilità dello stesso, la suddivisione dei beni eseguiti in tre lotti così formati:

LOTTO 1:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Faleria n°82, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1003, sub 19**, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.19, rendita € 52,99.

L'unità immobiliare confina a sud e ovest con spazi condominiali a est con Via Lungomare Faleria.

LOTTO 2:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Faleria n°82, piano 3, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1003, sub 22**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 4, rendita € 289,22.

L'unità immobiliare confina ad ovest per una parte con la scala condominiale e per una parte con la proprietà XXXXXXXXXX, ad est con Via Lungomare Faleria.

LOTTO 3:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Faleria n°82, piano 3, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1003, sub 23**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5, rendita € 361,52;

L'unità immobiliare confina ad est con [REDACTED] a nord con [REDACTED] scala condominiale e [REDACTED], ad ovest con [REDACTED].

Per la suddivisione in lotti non è stato necessario realizzare frazionamenti sia catastali sia urbanistici.

QUESITO 4b

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;

Le proprietà oggetto di pignoramento sono porzioni di un immobile sito a Porto Sant'Elpidio in Via Faleria n°82, in prima fila mare, a ridosso della spiaggia.

L'immobile è formato da quattro piani fuori terra ed un piano interrato collegati tra di loro da una scala interna. L'immobile, realizzato negli anni 80 ha una struttura portante in cemento armato, una tamponatura in laterizio ed una destinazione a civile abitazione ad eccezione del piano terra il quale ha una destinazione a negozio.

LOTTO 1: Il lotto n°1 è formato da un **ripostiglio sito al PS1** dell'immobile al quale si può accedere dalle scale interne o dalla rampa esterna sita nel lato sud dell'immobile. Il ripostiglio ha una superficie di mq. 20,00 ed un'altezza utile di m. 1,84. Il locale si trova in pessime condizioni e con impianto elettrico non funzionante.

LOTTO 2: Il lotto n°2 è formato da un **appartamento sito al piano terzo** dell'immobile al quale si accede dalla scala interna che collega tutti i piani. L'appartamento è composto da un ingresso, un bagno, due camere e un soggiorno cucina per un totale di circa mq. 50,00 ed un'altezza utile di m. 2,80. Nel lato est c'è un terrazzo per una superficie di mq. 8,40.

Nel terrazzo troviamo un ripostiglio di m. 2,10 ed un'altezza utile di m. 2,86. Anche nel lato nord c'è un terrazzo di mq. 4,20. L'appartamento è provvisto di pavimentazione in graniglia tipico degli anni 80, infissi interni in legno a vetro singolo e persiane in alluminio. L'impianto termico autonomo con caldaia a metano situata all'interno dell'appartamento, nella zona cucina, e terminali con radiatori in ghisa. L'appartamento si trova in pessime condizioni, gli impianti non sono a norma e non funzionanti.

LOTTO 3: Il lotto n°3 è formato da un **appartamento sito al piano terzo** dell'immobile al quale si accede dalla scala interna che collega tutti i piani. L'appartamento è composto da un soggiorno e zona pranzo, un retro-cucina, due camere, un disimpegno ed un bagno per un totale di circa mq. 75,00 ed un'altezza utile di m. 2,80. Nel lato sud troviamo due terrazzi per una superficie complessiva di mq.13,00. L'appartamento è provvisto di pavimentazione in graniglia tipico degli anni 80, infissi interni in legno a vetro singolo e avvolgibili in plastica. L'impianto termico autonomo ma sprovvisto di caldaia a metano e terminali con radiatori in ghisa. L'appartamento si trova in pessime condizioni, gli impianti non sono a norma e non funzionanti.

La vendita non è soggetta ad Iva poiché chi vende è un soggetto privato e quindi non titolare di partita Iva.

QUESITO 4c

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 47/1985.

La costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione risale approssimativamente agli anni '80 come da Concessioni elencate al punto "4d".

QUESITO 4d

Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza 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 effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifiche 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 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 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.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio, risulta che, per l'immobile oggetto di esecuzione, sono state presentate (Allegato n°2):

- **Licenza di costruzione N°3427 rilasciata il 29/12/1973 dal Comune di Porto Sant'Elpidio** presentata a nome di [REDACTED], relativa alla costruzione di due edifici in Via Faleria;

- **Licenza per esecuzione di lavori edili N°4063 rilasciata il 24/04/1976 dal Comune di Porto Sant'Elpidio** presentata a nome di [REDACTED], relativa ai lavori di modifica di un edificio in Via Faleria;

- **Licenza per esecuzione di lavori edili N°4101 rilasciata il 14/06/1976 dal Comune di Porto Sant'Elpidio** presentata a nome di [REDACTED], relativa ai lavori di modifiche edifici A e B in Via Faleria;

- **Concessione Edilizia n°502, Protocollo n°8158** rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 06/10/1978 al Sig. [REDACTED] per i lavori di modifiche di un edificio in Via Faleria;

- **Concessione Edilizia n°552, Protocollo n°5559** rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 13/12/1978 al Sig. [REDACTED] per i lavori di costruzione di un recinto in Via Faleria;

- **Concessione Edilizia n°638, Protocollo n°1185** rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 17/05/1979 al [REDACTED] per i lavori di modifiche di un edificio in Via Faleria;

- **Concessione Edilizia n°1485, Protocollo n°12813** rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 31/07/1982 al [REDACTED] per i lavori di variante edificio civile in Via Faleria.
- **Denuncia di Inizio Attività Prot. n° 35371 del 03/11/2009** presentata a nome [REDACTED] in qualità di Amministratore del [REDACTED] relativa ai lavori per di manutenzione straordinaria dell'immobile.
- **Autorizzazione di abitabilità Prot. N°15164 del 18/03/1983** rilasciata al [REDACTED] per n°2 abitazioni al piano terzo dell'immobile in Via Faleria.

Dagli accertamenti comunali effettuati **risultano alcuni abusi** realizzati negli immobili facenti parte **del Lotto n°2 e del Lotto n°3** i quali possono essere concretizzati in:

- ✓ **Frazionamento in due unità immobiliari;**
- ✓ **Realizzazione di aumento di volume.**

Frazionamento in due unità immobiliari: per quel che riguarda il frazionamento di unità immobiliare, i due appartamenti eseguiti siti al piano terzo, dovevano essere un'unica unità immobiliare, come risulta dalla Concessione Edilizia n°1485 rilasciata in data 31/07/1982. Per questa difformità, in base alla normativa urbanistica attuale, è possibile presentare una CILA in sanatoria per il frazionamento di unità immobiliare e corrispondere una sanzione di € 1000,00.

Realizzazione di aumento di volume: Nell'appartamento facente parte del Lotto n°2 e identificato al **Foglio n°24 con la particella 1003 sub 22** gli aumenti di volumetria sono stati effettuati nel bagno e in cucina per circa mq. 10,00, occupando parte del sottotetto. Anche il ripostiglio nel balcone lato est è stato ricavato occupando parte del sottotetto.

Nell'appartamento facente parte del Lotto n°3 e identificato al **Foglio n°24 con la particella 1003 sub 23** gli aumenti di volumetria sono stati effettuati nel bagno e nel retro cucina per circa mq. 5,00, occupando parte del sottotetto.

Tutti gli **aumenti di volume realizzati non possono essere sanati** perché non esiste la doppia conformità cioè l'opera abusiva non risulta conforme allo strumento urbanistico

vigente sia al tempo che è stato commesso l'abuso che al momento di presentazione della domanda e non è possibile applicare l'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono.

Alla luce di quanto illustrato sopra, in entrambe le unità immobiliari **sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con una spesa di circa € 7.500,00 ognuna.**

QUESITO 4e

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

Non ci sono terreni tra gli immobili eseguiti.

QUESITO 4f

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;

L'immobile oggetto di pignoramento catastalmente risulta:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Faleria n°82, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1003 sub 19**, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 19, rendita € 52,99;
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Faleria n°82, piano 3, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1003 sub 22**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 4, rendita € 289,22;
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Faleria n°82, piano 3, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1003 sub 23**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita € 361,52.

Si precisa che la particella n°764 che circonda gli immobili distinti con le particelle 1003 e 1004 è censita come **Bene Comune non Censibile**.

Si allega visura catastale (Allegato n°3).

QUESITO 4g

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. 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;

Gli immobili eseguiti descritti al **Foglio 24 Particella 1003 Sub 19, 22 e 23** sono intestati a:

- [REDACTED] -
proprietà per 1/1.

In forza ad atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Rossi in data 19/01/2005 rep. n. 193812, trascritto a Fermo in data 24/01/2005 (Allegato n°4).

Si precisa che è oggetto di pignoramento l'intera quota di proprietà.

QUESITO 4h

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;

Trascrizioni a favore (Allegato n°5):

- **Atto di compravendita** del Notaio Rossi Alfonso in Porto Sant'Elpidio del 19/01/2005 rep. 193812/22837, trascritto a Fermo 20/01/2005 ai nn.564/376, con il quale la Sig.ra [REDACTED]

██████ nata a ██████ il ██████ vende al Sig. ██████ la piena proprietà degli immobili siti nel **Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 1003 sub 19, 22 e 23.**

- **Atto di compravendita** del Notaio Vittorio Rossetti in Porto San Giorgio del 02/07/1983 rep. 101471/10185, trascritto a Fermo 12/07/1983 ai nn.3780/2730, con il quale il Sig. ██████ nato a ██████ il ██████ vende alla Sig.ra ██████ la piena proprietà degli immobili siti nel **Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 1003 sub 11 (ora 22 e 23) e 19.**

Iscrizioni (Allegato n°5):

- **Ipoteca volontaria N. 128 R.P. del 20/01/2005**

a favore della ██████ con sede a ██████ per € 516.000,00 di cui € 258.000,00 per capitale contro il ██████ per la quota di 1/1 di proprietà, gravante sulle proprietà site in Porto Sant'Elpidio, distinta al catasto Fabbricati al foglio 24, particella 1003 sub 19, 22 e 23 a seguito di atto in data 19/01/2005 rep. 193813/22838 del Notaio Alfonso Rossi.

- **Ipoteca giudiziale N. 845 R.P. del 25/05/2011**

a favore del ██████ con sede in ██████ CF: ██████ per € 20.000,00 derivante da decreto ingiuntivo di € 13.011,76 contro il ██████ per la quota di 1/1 di proprietà, gravante sulle proprietà site in Porto Sant'Elpidio, distinta al catasto Fabbricati al foglio 24, particella 1003 sub 22 e 23

- **Ipoteca giudiziale N. 933 R.P. del 02/09/2013**

a favore del ██████ per € 80.000,00 derivante da decreto ingiuntivo di € 41.750,00 contro il ██████ per la quota di 1/1 di proprietà, gravante sulle proprietà site in Porto Sant'Elpidio, distinta al catasto Fabbricati al foglio 24, particella 1003 sub 19, 22 e 23

Trascrizioni contro (Allegato n°5):

- **Verbale di pignoramento N. 4624 R.P. del 02/10/2015**

a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Fermo del 09/09/2015 repertorio n. 2084 e gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Porto Sant'Elpidio, distinta al catasto Fabbricati al foglio 24, particella 1003 sub 19, 22 e 23.

Non esistono altri oneri o formalità anche di natura condominiale.

QUESITO 4i

A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 cp.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.

La stima è stata eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico mediante raffronto con immobili simili o analoghi di cui è noto il recente prezzo di compravendita. Il parametro scelto per la comparazione è il metro quadro si superficie commerciale.

Il valore complessivo deriva dal prodotto tra il prezzo unitario ritenuto congruo e le superfici relative scaturite dalla moltiplicazione della superficie commerciale per un coefficiente moltiplicativo.

LOTTO N° 1						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€./mq.	Valore
Foglio 24 Part 1003 sub 19	ripostiglio	20,00	0,33	6,60		
FABBRICATO	TOTALE		Mq.	6,60	€ 1.350,00	€ 8.910,00
					VALORE COMPLESSIVO	€ 8.910,00
					DEBITI CONDOMINIALI	-€ 1.578,29
VALORE DEI DIRITTI POSTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE						€ 7.331,71

LOTTO N° 2						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€./mq.	Valore
Foglio 24 Part 1003 sub 22	abitazione P3	50,00	1,00	50,00		
	balconi	12,60	0,25	3,15		
FABBRICATO	TOTALE		Mq.	53,15	€ 1.350,00	€ 71.752,50
					VALORE COMPLESSIVO	€ 71.752,50
					COSTO X RIPRISTINO ABUSI	-€ 7.500,00
					COSTO X SANATORIA FRAZIONAMENTO U.I.	-€ 1.000,00
					DEBITI CONDOMINIALI	-€ 2.166,95
VALORE DEI DIRITTI POSTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE						€ 61.085,55

LOTTO N° 3						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€. / mq.	Valore
Foglio 24 Part 1003 sub 23	abitazione P3	75,00	1,00	75,00		
	balconi	13,00	0,25	3,25		
FABBRICATO	TOTALE		Mq.	78,25	€ 1.350,00	€ 105.637,50
						VALORE COMPLESSIVO € 105.637,50
						COSTO X RIPRISTINO ABUSI -€ 7.500,00
						COSTO X SANATORIA FRAZIONAMENTO U.I. -€ 1.000,00
						DEBITI CONDOMINIALI -€ 2.180,35
VALORE DEI DIRITTI POSTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE						€ 94.957,15

QUESITO 4I

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;

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento, e per una maggiore facilità di vendita, si ritiene opportuno creare tre lotti:

LOTTO n°1

diritti di piena proprietà su:

unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Faleria n°82 piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1003 sub 19**, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 19,00, rendita € 52,99.

L'unità immobiliare confina a sud e ovest con spazi condominiali a est con Via Lungomare Faleria.

Per un valore complessivo della proprietà di **€ 7.331,71**.

LOTTO n°2

diritti di piena proprietà su:

unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Faleria n°82 piano 3, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1003 sub 22**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 4, rendita € 289,22.

L'unità immobiliare confina ad ovest per una parte con la scala condominiale e per una parte con la proprietà del [REDACTED], ad est con Via Lungomare Faleria.

Per un valore complessivo della proprietà di **€ 61.085,55**

LOTTO n°3

diritti di piena proprietà su:

unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Faleria n°82 piano 3, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1003 sub 23**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5, rendita € 361,52.

L'unità immobiliare confina ad est con proprietà [REDACTED] a nord con proprietà [REDACTED] scala condominiale e proprietà [REDACTED], ad ovest con proprietà [REDACTED].

Per un valore complessivo della proprietà di **€ 94.957,15**.

QUESITO 4m

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 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 derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Tutti i beni eseguiti sono liberi da persone.

I beni oggetto di esecuzione fanno parte del "Condominio [redacted] sito a Porto Sant'Elpidio in Via Faleria n°82 [redacted] amministrato dalla [redacted]. Dai consuntivi degli ultimi due anni (Allegato n° 6) risultano delle **spese condominiali non pagate** da parte del [redacted] e più precisamente:

Consuntivo per il periodo dal 01/01/2020 al 31/12/2020:

- ✓ Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 19: € 86,53
- ✓ Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 22: € 309,15
- ✓ Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 23: € 319,11

Consuntivo per il periodo dal 01/01/2021 al 31/12/2021:

- ✓ Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 19: € 1457,44
- ✓ Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 22: € 1618,42
- ✓ Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 23: € 1620,25

Consuntivo per il periodo dal 01/01/2022 al 31/12/2022:

- ✓ Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 19: € 34,32
- ✓ Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 22: € 239,38
- ✓ Per l'unità immobiliare Foglio 24 con la particella 1003 sub 23: € 240,99

Non ci sono spese straordinarie deliberate e in corso di realizzazione.

QUESITO 4n

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dalle indagini effettuate i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 4o

Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idonealmente li raffiguri.

Si allega la planimetria catastale dell'immobile pignorato (Allegato n°7) e la documentazione fotografica (Allegato n°8).

QUESITO 4p

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;

Si allega il manifesto d'asta (Allegato n°9)

QUESITO 4q

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.

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

QUESITO "4r"

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.

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto. Si allega:

- 1) Certificati di stato civile dell'esecutato;
- 2) Precedenti Urbanistici;
- 3) Visure catastali;
- 4) Atto di provenienza;
- 5) Elenco formalità ipotecarie;
- 6) Documentazione del Condominio [REDACTED];
- 7) Planimetrie Catastali;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Manifesto d'Asta

Fermo li 01/12/2023

