

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 91/2024 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. [REDACTED]

PARTE I

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto della presente è compreso in un maggior fabbricato, nella fotografia sottostante, è composto da un appartamento o civile abitazione al piano primo del fabbricato, un locale soffitta non finestrato ed un lastrico solare, entrambe al terzo ed ultimo livello dell'edificio, ossia in copertura dello stesso.



Civile Abitazione oggetto del procedimento - **Appartamento** in stabile sito in **via Marsala 51** (evidenziato in rosso)

Di seguito la tabella riassuntiva dell'immobile oggetto di stima, con la tipologia, destinazione d'uso, la posizione ed una sintetica descrizione catastale.

Identificativo Immobile	Tipologia Immobile	DESCRIZIONE CATASTALE									Posizione: FERMO Via Marsala 51
		Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di Fermo									
		FOGLIO	PART	SUB	Zona Cens	CAT	Classe	CONS.	Sup. Cat.	Rendita	
1	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	46	205	2	---	A/3	5	7,5 VANI	103 mq	445,44€	Piano T-1-3

CONTESTO, CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente relazione è situato nel Comune di Fermo trattasi di una civile abitazione, un appartamento, in maggior fabbricato, situato in via Marsala n 51.

Immobilie in Via Marsala n. 51



L'immobile si trova nella zona Est rispetto al centro dell'abitato del Comune di FERMO, in area residenziale, ben servita da mezzi di trasporto, prossima alla strada SP239 Fermana, provvista, di tutte infrastrutture necessarie a servizio di abitazioni civili, di attività commerciali di vario tipo, di servizi, scuole, banche, farmacie, supermercati, uffici postali etc.

L'immobile si trova a circa cinque Km dal litorale Adriatico, dotato di spiagge attrezzate per la ricezione turistico-balneare; inoltre è situato a circa sei km dal casello Autostradale di Porto San Giorgio-Fermo dell'Autostrada Bologna-Taranto A14

RISPOSTE AL QUESITO 1 E QUESITO 2, OSSIA:

- **DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILE**
- **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE**

IMMOBILE 1:

L'immobile 1 è catastalmente classificato nella categoria A/3, ossia come **CIVILE ABITAZIONE**, è una porzione di fabbricato, costruito negli anni sessanta con struttura in c.a. di tre livelli più il piano terra; l'immobile è posto su un unico livello, piano primo e comprende tutto il piano tranne il vano scale; l'accesso avviene tramite un vano scale (BCNC) in comune con le altre due unità immobiliari.

L'immobile è composto da un'ampia zona giorno costituita dal locale disimpegno, sala da pranzo con balconcino e con cucinotto separato, un soggiorno comunicante con un altro locale (denominato "st"), dotato di un'estesa finestratura sui lati Nord ed Est, un ulteriore locale studio/cameretta; la zona notte è composta da due ampie camere matrimoniali entrambe con balconcino ed un wc completo di lavabo, sanitari e vasca.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione, presenta finiture interne buone, pavimenti in graniglia, doppi infissi, l'infisso interno originario del periodo di costruzione, in legno e vetro singolo ed il secondo infisso in alluminio, anche esso con vetro singolo, le aperture sono dotate di tapparelle in pvc. Il wc è dotato rivestimento in con piastrelle in ceramica, completo di sanitari, rubinetteria e vasca; gli impianti idrici sono in condizioni normali in relazione alla vetustà degli elementi costitutivi.

L'impianto di riscaldamento è assente, mentre nel locale sala da pranzo è installato un camino e nel wc è installato scaldabagno elettrico per l'acs.

Immobile dotato di locale soffitta, non finestrato, al livello terzo di circa 8mq ed un lastrico solare.

Descrizione Catastale: Immobili Identificati al N.C.E.U.									
del Comune di Fermo, Foglio n. 46									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Ubicazione
205	2	---		A/3	5	7,5 VANI	103 mq	445,44€	Via Marsala 51 Piano T-1-3



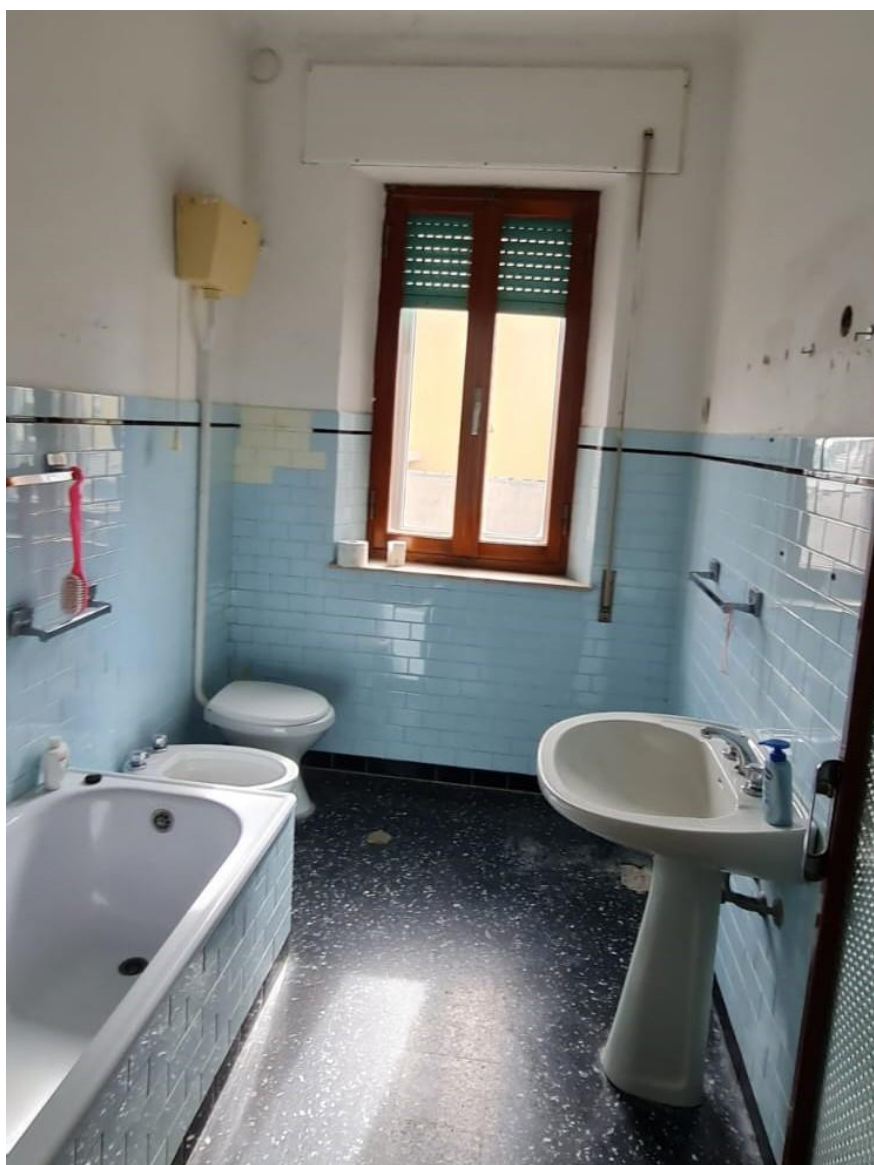
ZONA GIORNO – sala da pranzo con cucinotto e balconcino



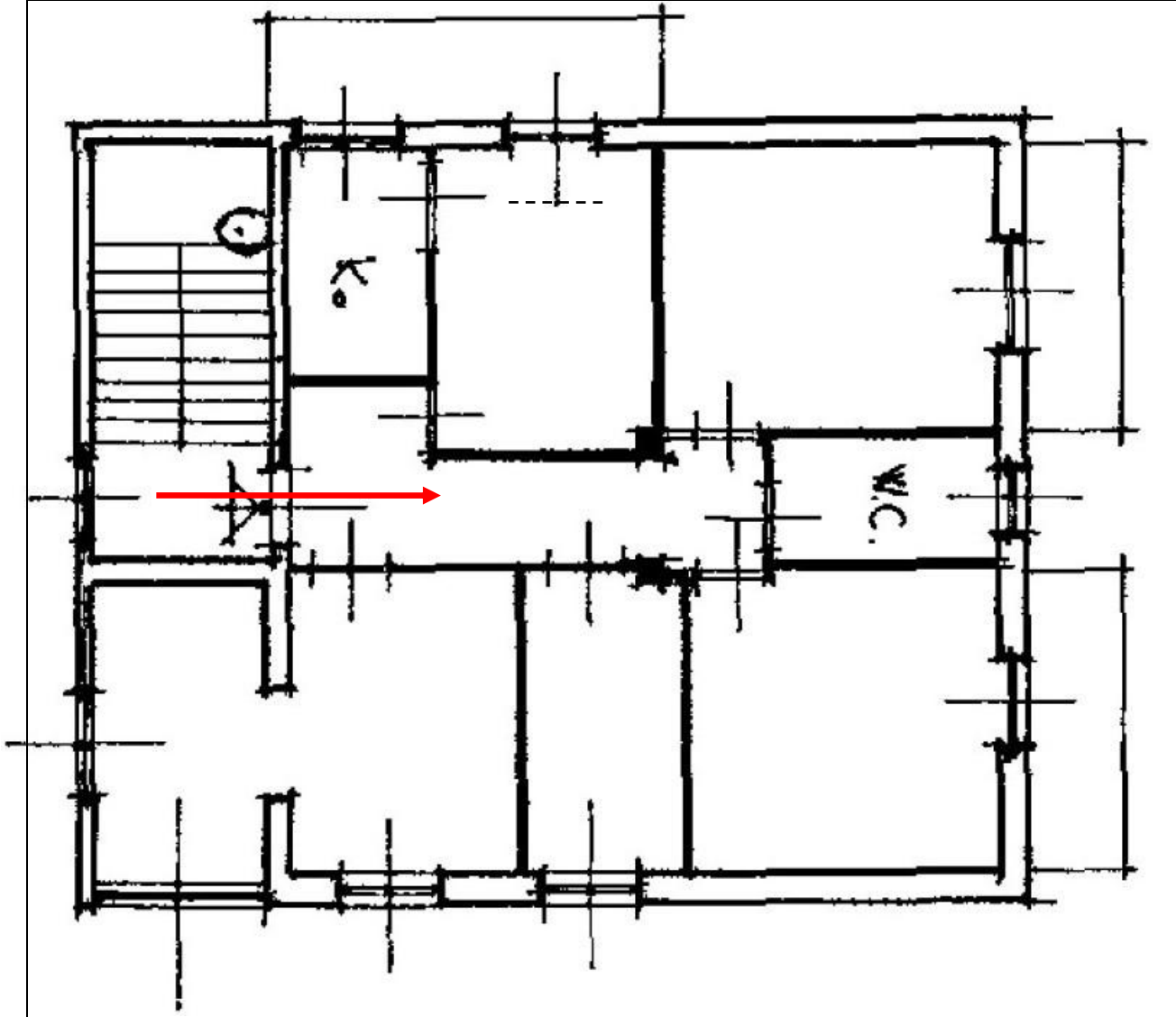
ZONA GIORNO – soggiorno con locale comunicante ampiamente finestrato



ZONA NOTTE- camere matrimoniali e sotto wc



Piantina dell'Immobile: si sviluppa su un livello, il piano primo, la zona giorno è costituita da ingresso, sulla sinistra un cucinino con sala da pranzo, dotata di balcone, più tre locali sulla destra; la zona notte è costituita da due camere matrimoniali, con balconcini ed un wc



DIFETTI E VIZI RILEVATI NELL'EDIFICIO E NELL' IMMOBILE

Durante le operazioni peritali sono stati individuati vizi riguardanti la struttura portante e impermeabilizzazione dell'edificio sul tetto; nello specifico un'ampia infiltrazione è situata all'interno dell'immobile oggetto della perizia, vizio che interessa una porzione della struttura portante dell'edificio. Oltre a questo il sottoscritto ha rilevato vizi inerenti la **deteriorata e vetusta impermeabilizzazione sulla copertura dell'edificio, ossia al livello del lastrico solare, facente parte dell'immobile oggetto di procedura, questi hanno creato ulteriori infiltrazioni all'interno dell'edificio.**

DANNO ALLA STRUTTURA DELL'EDIFICIO ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE

Nell'ambito delle operazioni peritali il sottoscritto ha rilevato, nell'immobile in oggetto, esattamente nel locale "st" (vedi piantina sottostante), **un grave danno da infiltrazione d'acqua**, all'altezza del soffitto di tale locale, nel lato Nord-Est, **questo interessa alcuni elementi strutturali, ossia il nodo strutturale Nord-Est del livello secondo dell'edificio**, in particolare il **Nodo Strutturale costituito da pilastro d'angolo, NORD-EST, tra i livelli primo e secondo e le due travi che ad esso sono collegate**, ossia una parte della **trave est** ed una parte della **trave nord dell'impalcato al livello secondo entrambe per un tratto delle travi di circa di 3,5 ÷ 4,0m**.

Nello specifico, gli elementi strutturali citati sono interessati da un grave **fenomeno di carbonatazione del c.a.**, con conseguente **deterioramento del calcestruzzo stesso**, del copri-ferro e **profonda corrosione dei ferri di armatura**, tanto che questi, in alcune zone, risultano scarsamente consistenti (vedi Foto).



Infiltrazione d'acqua nel soffitto del locale "st", con conseguente deterioramento calcestruzzo e corrosione

profonda delle armature, relativo al **PILASTRO** collegato al **NODO STRUTTURALE** d'angolo Nord-Est, al livello secondo con interessamento di porzioni delle travi Nord ed Est relative all'impalcato del livello secondo e pilastro perimetrale Nord-Est tra impalcato de livello primo e secondo

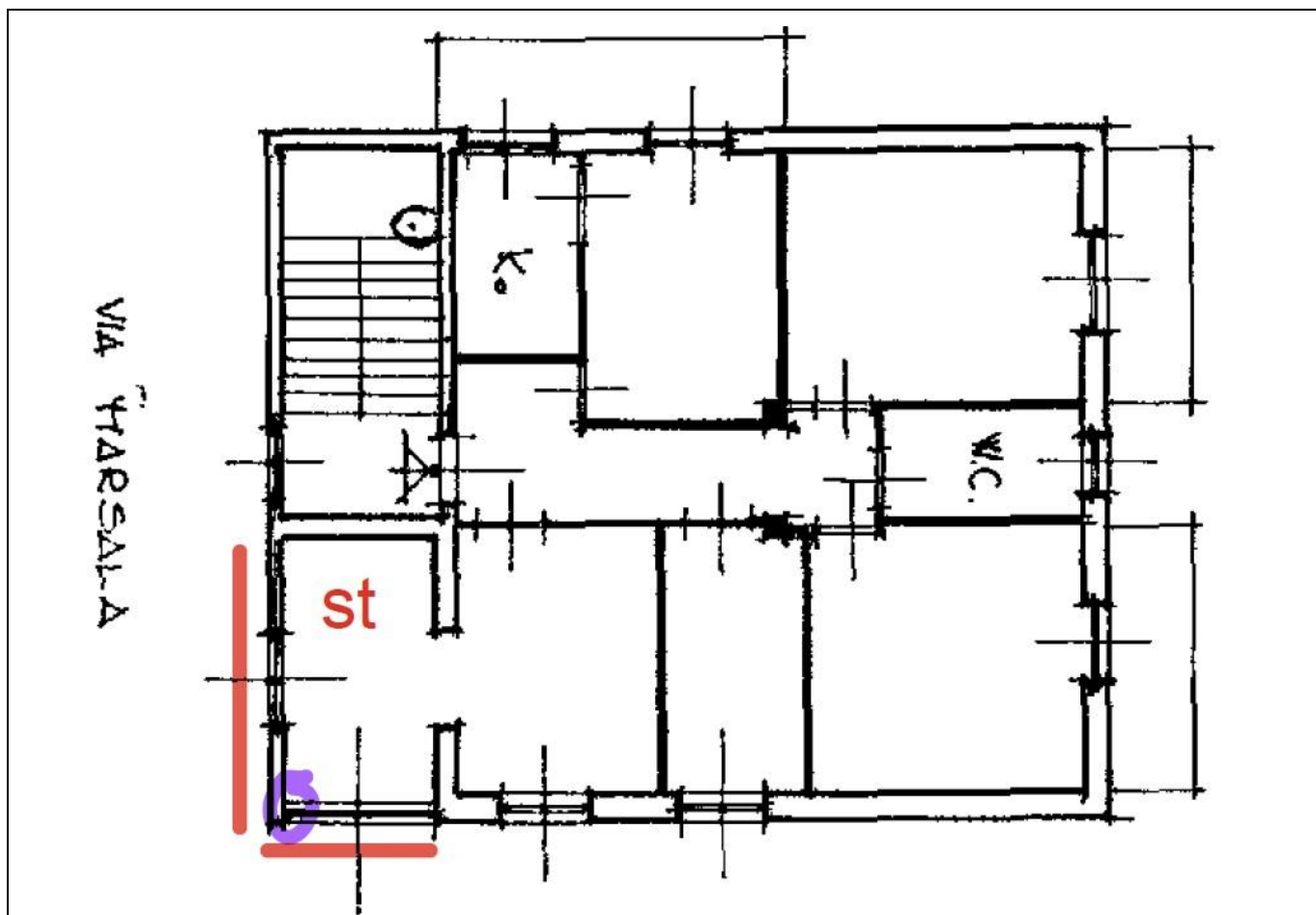


Infiltrazione al **NODO STRUTTURALE** Nord-Est, al livello secondo

(riferimento: del soffitto locale "st")



Danno da infiltrazione con conseguente deterioramento del c.a. della trave Nord, all'interno del locale "st"



Localizzazione dell'**infiltrazione interna nel locale "st"**, angolo Nord-Est dell'edificio, che interessa elementi strutturali relativi al **nodo strutturale** dell'impalcato livello secondo in corrispondenza del **soffitto del locale "st"**, con forte deterioramento del pilastro d'angolo perimetrale (evidenziate in viola) e di porzioni delle travi Nord ed Est (evidenziate in rosso), ossia del calcestruzzo per carbonatazione e dei ferri d'armatura per corrosione con forte deterioramento delle sezioni resistenti dei ferri d'armatura



Danno da infiltrazione con conseguente deterioramento del c.a. della trave Est, all'interno del locale "st"



Area con Danno relativo al **NODO STRUTTURALE** Nord-Est al secondo livello che interessa il **PILASTRO**, evidenziato in **viola** e le due **TRAVI** ad esso collegate evidenziate in **rosso**.

Sotto il cornicione del livello primo, indicate con freccia arancione si possono notare ampie crepe longitudinali dell'intonaco corrispondenti con le porzioni di travi Nord ed Est deteriorate.



Struttura del manufatto in copertura appoggiato su pile di mattoni



Manufatto in copertura costituito da lastre del tipo "onduline", in materiale cementizio

IMPERMEABILIZZAZIONE

Sul tetto, lastrico solare, dell'edificio è presente un manufatto, con struttura in legno e copertura del tipo ad "onduline", tale a ricreare una sorta di tetto a due falde sito all'interno dei parapetti in muratura della copertura piana.

Tale manufatto è estraneo alla struttura dell'edificio, è semplicemente appoggiato sulla copertura piana, infatti centralmente è appoggiato su pile di mattoni pieni (vedi foto) ed è lateralmente appoggiato direttamente sulla pavimentazione della copertura piana, ossia sullo strato di impermeabilizzazione bituminosa; le due falde sono costituite da "onduline" in eternit e/o materiale cementizio, ancorate e sorrette a rudimentali assi di legno.



Questo manufatto, non congruente con la struttura dell'edificio, è **del tutto inadeguato sia all'impermeabilizzazione dell'edificio sia dal punto vista statico, esattamente costituisce una massa aggiunta sulla sommità dell'edificio.**

In particolare penalizza il comportamento dell'edificio per quanto riguarda le prestazioni sismiche della struttura. Questo infatti rappresenta una massa posta sulla sommità della copertura dell'edificio, ossia ad un'altezza di circa nove metri dal piano strada, in sintesi tale massa costituisce un cosiddetto "pendolo inverso" che in caso di eventi sismici **amplifica le vibrazioni sull'edificio, trasmesse dal terreno e soprattutto amplifica le forze orizzontali agenti sul fabbricato in caso di sisma, aumentando gli effetti negativi sulla struttura durante dell'evento sismico.**

Dal sopralluogo tale manufatto è risultato un rimedio inappropriato ed inefficace per l'impermeabilizzazione dell'edificio.

Inoltre lo **strato bituminoso impermeabilizzante esistente**, posto sulla copertura piana risulta vetusto, logoro, con **la presenza di numerose crepe e zone deteriorate.**

L'impermeabilizzazione della copertura piana è da ripristinare e ricostituire nella sua interezza e tenuta, associando ad esso una **adeguata rete di discendenti** esterni all'edificio, con ϕ minimo di 10cm, per lo smaltimento dell'acqua piovane sulla copertura del fabbricato.

In sintesi si individuano due interventi principali:

- I) **il ripristino strutturale nella porzione di struttura deteriorata all'interno dell'immobile in oggetto**, causata dall'abbondante infiltrazione,
- II) **il rifacimento dell'impermeabilizzazione sulla copertura piana dell'edificio**, con conseguente:
 - a) la rimozione del manufatto "posticcio" presente in copertura,
 - b) l'eventuale controllo delle pendenze della copertura piana con rifacimento del manto d'impermeabilizzazione sulla copertura piana
 - c) l'installazione una rete adeguata di discendenti esterni, di un opportuno diametro (min ϕ 10cm), per lo smaltimento delle acque piovane

L'ammontare dei lavori è in **totale di 39.740,31€**, vedi computo metrico allegato basato sull'attuale

Preziario Regione Marche, suddivisi in:

- I) **22.037,83 €** per il **ripristino strutturale** all'interno dell'immobile oggetto di perizia
- II) **17.702,48€** per **refacimento impermeabilizzazione** in copertura, installazione **discendenti** esterni e la rimozione del manufatto sito in sulla copertura

TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI INTERVENTI		
INTERVENTO	LABORI PREVISTI PER ELIMONAZIONE VIZI RILEVATI	COSTO LAVORI CALCOLO DA PREOZIARIO REGIONE MARCHE
I	RIPRISTINO STRUTTURALE	22.037,83 €
II	IMPERMEABILIZZAZIONE	17.702,48€
TOTALE LAVORI		39.740,31€

Calcolo della quota relativa all'esecutato per ripristino vizi rilevati e sopra descritti (considerando che l'edificio è costituito da tre abitazioni, molto simili per estensione, ossia da tre proprietà simili)	
LAVORI PER RIPRISTINO STRUTTURALE	= 22.037,83 €
LAVORI PER IMPERMEABILIZZAZIONE EDIFICIO - QUOTA PER PROPIETARIO: 17.702,48 € /3	= 5.900,82 €
TOTALE QUOTA ESECUTATO	= 27.938,65 €
TOTALE QUOTA ALTRE PROPRIETÀ	= 5.900,82 €

PARTE II

RISPOSTE AI QUESITI PRELIMINARI RIPORTATI NELLA PARTE IV

Per quanto concerne i **QUESITI PRELIMINARI**, il sottoscritto ha appurato che: **il creditore ha optato** per il deposito di certificati notarili sui beni pignorati, quindi si rientra nel **Caso II**) e non per i certificati della Conservatoria (**Caso I**).

In riferimento al **Caso II**) dall'esame della documentazione depositata, segue che:

Caso II) la certificazione relative ai beni pignoratisi estende al periodo richiesto, ossia pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, ossia dal 18/06/2024 fino ad oltre il 18/06/2004 ed oltre.

Si fa osservare che l'esecutato è entrato in possesso della piena proprietà 1/1 dell'immobile in oggetto tramite atto di compravendita del [REDACTED]
(vedi paragrafo provenienza).

OSSERVAZIONE

Rif.: Storia del Ventennio della proprietà dell'immobile, precedente all'Atto di Pignoramento del 13/03/2024

In virtù di quanto sopra riportato, l'esecutata, ossia la Sig. [REDACTED], è entrata in possesso della PIENA PROPRIETÀ 1/1 dell'immobile in oggetto con l'Atto di compravendita del 20/12/2007 [REDACTED] con il quale acquisiva i 7/9 della proprietà, esattamente 17 anni prima rispetto dell'Atto Pignoramento al firma Avv. [REDACTED] del 13/03/2024.

Infatti precedentemente la stessa era in possesso solamente dei 2/9 della proprietà, per Successione trascritta presso l'ufficio del territorio, sez. FERMO il 16/05/1979 al reg. gen. n.2616 e al reg. part. n. 2021

Precisazione i) Il creditore procedente **NON** ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale con visura storica relativa al periodo antecedente di almeno venti anni rispetto alla data del pignoramento dei beni.

Precisazione ii) Dall'esame della documentazione depositata risulta che il creditore procedente **NON ha depositato** il certificato di stato civile, comunque risulta che:

L'esecutata, [REDACTED]; il Tribunale di Fermo, con decreto n. [REDACTED], è stata dichiarata "[REDACTED] relitta da [REDACTED]" e nominato [REDACTED] l'Avv. [REDACTED], che ha accettato l'incarico con giuramento del [REDACTED]

PARTE III

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 2) Nella fattispecie non si ricade nel caso in cui è applicabile l'art. 10 D.P.R. 633/1972, quindi non è applicabile l'esenzione all'I.V.A.

Quesito 3) La costruzione dell'immobile, risulta **anteriore al 2 settembre 1967.**

Quesito 4)

→ **L'immobile 1 sito nel Fabbricato di via Marsala n. 51 è stato edificato in forza dei seguenti TITOLI ABILITATIVI EDILI ED URBANISTICI:**

Quesito 8) PROVENIENZA

L'esecutato ha è entrato in possesso della piena proprietà 1/1 tramite l'Atto di Compravendita del 20/12/2007 effettuato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED] al r.p, con il quale l'esecutato è entrato in possesso [REDACTED].

Infatti si evidenzia che l'esecutato era già entrato in possesso, della quota di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di [REDACTED]

L'esecutato risulta attualmente essere **pieno intestatario** dei seguenti immobili:

IMMOBILE	N.C.E.U. Comune di FERMO	PROPRIETARIO	PROVENIENZA
1	FOGLIO 46 PART. 355 SUB. 2 A/3 Civile Abitazione (appartamento)	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	1) <u>Atto di Compravendita per</u> [REDACTED] [REDACTED] al r.p 2) <u>Atto di successione per</u> [REDACTED] [REDACTED] r.p.

OSSERVAZIONE:

Storia del Ventennio della proprietà dell'immobile, precedente al pignoramento del 13/03/2024

In virtù di quanto sopra riportato, la Sig. [REDACTED] è entrata in possesso della piena proprietà 1/1 dell'immobile in oggetto [REDACTED]

Infatti precedentemente la stessa Sig. [REDACTED]

Quesito 10)

VALORE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di valutazione adottato dal sottoscritto è quello del valore venale del bene, calcolando la stima secondo il valore a **mqe** (metro quadro equivalente) di superficie lorda o commerciale, procedendo la stima con il **metodo di tipo sintetico comparativo**, tenendo presente l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo, la disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà, lo stato di conservazione.

Infine si procede facendo una comparazione diretta dei beni con altri analoghi, sia per caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sia per tipologia, sia per uso sia per materiali costruttivi, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato.

Le principali fonti utilizzate sono le agenzie immobiliari, i valori indicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, OMI (*vedi Allegato OMI*), le compravendite private, conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Nella stima si è anche dovuta considerare l'odierna situazione del mercato immobiliare, in riferimento all'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, tenendo conto del momento, delle condizioni economiche che sta attraversando il territorio dove è ubicato l'immobile in esame.

Lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza dei beni immobiliari a seguito dei sopralluoghi esterni ed interni effettuati sugli immobili.

Constatato lo stato dei luoghi, in base alle informazioni ottenute, lo stato di conservazione degli immobili, lo scrivente ha potuto procedere con analisi della consistenza dell'immobile.

Tramite una accurata indagine di mercato, il CTU è potuto risalire ai prezzi normalmente utilizzati nelle libere compravendite e contrattazioni di immobili di simili nella zona.

Calcolo e Valutazione

In sintesi, dato il contesto, lo stato in cui si trovano gli immobili, la loro posizione, il loro stato di conservazione globale, si possono attribuire ad esso il seguente valore, illustrato nelle tabelle seguenti, una per ogni immobile:

IMMOBILE 1		
APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE		
(porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Fermo, in via Marsala n. 51	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	civile abitazione distinta al N.C.E.U. del Comune di di Fermo, al foglio 46, particella 205 sub. 5, cat. A/3, Cl.5, Consistenza 7,5 vani, Sup. Cat.103mq, rendita 445,44€, piano 1	
PREZZO €/mq	1.300,00€/mqe	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda alloggio abitabile 110,00mq, (1=coefficiente di stima)	110,00mq x 1= 110,0mqe
	Superf. lorda balconi = 8,0 mq,	8,0mq x 0,5 = 4,0 mqe
	Superf. Lorda loc. soffitta = 8,0 mq, (0,5=coefficiente di stima equivalente al 50%)	8,0mq x 0,5 = 4,0 mqe
	Superf. lorda Lastrico Solare, p3 =102,0 mq, (0,2=coefficiente di stima equivalente al 20%)	102,0mq x 0,2 = 20,0mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>138,0 mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 138,00 mqe x 1.300,00 €/mqe = <u>179.400,00 €</u> sottraendo la quota per i lavori di ripristino vizi 179.400,00 € - 27.938,65 € = 151.461,32 € approssimato a 151.000,00€ <u>VALUTAZIONE sottratto la quota per lavori: 151.000,00 €</u>	

TABELLA RIASSUNTIVA STIMA IMMOBILE

IMMOBILE	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO CATASTALE NCEU FERMO	PROPRIETÀ	VALORE in €
1	APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE	Via MARSALA 51, FERMO	FOGLIO 46 PART. 205 SUB. 5	1/1 <u>PIENA PROPRIETÀ</u>	151.000,00 €
VALORE IMMOBILE STIMATO					= 179.400 €
(SENZA DETRARRE LA QUOTA RELATIVA AI LAVORI DI RIPRISTINO VIZI RILEVATI)					

QUESITO 11)

PARAGRAFO FORMAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la natura dei bene in oggetto, lo scrivente consiglia la **costituzione di un lotto.**

Numero LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	IDENTIFICATIVO IMMOBILI compresi nel lotto	IDENTIFICATIVO CATASTALE N.C.E.U. FERMO	PROPRIETÀ	Valore Lotto
1	CIVILE ABITAZIONE (APPARTAMENTO)	1	FOGLIO 46 PART. 205 SUB. 5	1/1 PIENA PROPRIETÀ	151.000,00 €

LOTTO 1

DESCRIZIONE:


APPARTAMENTO di 110mq, in porzione di fabbricato, posta su un unico livello, al piano primo, composto da un'ampia zona giorno costituita dal locale disimpegno, sala da pranzo con balconcino e con cucinotto separato, un soggiorno comunicante con un altro locale studio dotato di un'estesa finestratura sui lati Nord ed Est.; zona notte con due ampie camere matrimoniali entrambe con balconcino, una cameretta un wc completo di sanitari, rubinetteria, vasca e scaldabagno elettrico per l'acs; è presente un camino nel locale sala da pranzo, l'impianto di riscaldamento è assente. l'immobile dotato di locale soffitta di circa 8mq

Descrizione Catastale: Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Foglio n. 46									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Ubicazione
205	2			---	A/3	5	7,5 VANI	103 mq	Via Marsala n. 51

UBICAZIONE: Comune di FERMO, Via Marsala 51,

L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario:

IMMOBILE al NCEU Comune di FERMO	PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ
FOGLIO 46, PART. 205, SUB. 5 A/3 - CIVILE ABITAZIONE		1/1 PIENA PROPRIETÀ

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1	<u>151.000,00 €</u>
---	----------------------------

Parte IV

CONFERIMENTO DELL'INCARICO, QUESITI E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa Milena PALMISANO con provvedimento in data 26/05/2024 nominava il sottoscritto Ing. Mirco Iandiorio, nato a Novara il 19/03/1974,, c.f. NDRMRC74C19F952H, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n.A418, Consulente Tecnico d'Ufficio **nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.91/2024** oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico depositando il relativo giuramento telematicamente in cancelleria .

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico di controllare la completezza dei documenti di cui all'art 569,cod. proc. Civ. e di redigere la stima dei beni immobili pignorati, nello specifico come **QUESITI PRELIMINARI** al sottoscritto veniva richiesto se:

- **Caso I)** il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- **Caso II)** se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.

Nel Caso I) (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

quesito A) se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato

quesito B) se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel Caso II) (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Oltre ciò sono state richieste all'esperto le seguenti due precisazioni:

Precisazione i) l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Precisazione ii) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore 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.

Terminata questa fase preliminare all'esperto sono stati posti i **Quesiti** di seguito sinteticamente riportati:

- Quesito 1)** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ... omissis
- Quesito 2)** ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche ... omissis
- Quesito 3)** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni ... omissis
- Quesito 4)** ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; ... omissis
- Quesito 5)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato ... omissis
- Quesito 6)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ... omissis
- Quesito 7)** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. ... omissis
- Quesito 8)** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, ... omissis
- Quesito 10)** a determinare il valore degli immobili pignorati ... omissis
- Quesito 11)** a formare lotti per gruppi omogenei ... omissis
- Quesito 12)** ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, ... omissis
- Quesito 13)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- Quesito 14)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- Quesito 15)** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ... omissis
- Quesito 16)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali ... omissis

Sintetica Cronologia Operazioni Peritali

- In data 27/09/2024 veniva conferito l'incarico al sottoscritto da parte del tribunale di Fermo,
- In data 27/09/2024 il sottoscritto riceveva l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC,
- In data 27/09/2024 il sottoscritto accettava l'incarico con deposito del giuramento,
- In data 01/10/2024 il sottoscritto procedeva a contattare, telefonicamente, la parte debitrice per poter procedere al sopralluogo interno,
- In data 18/10/2024 il sottoscritto procedeva ad un primo sopralluogo interno
- In data 18/09/24 il sottoscritto si recava presso gli uffici tecnici del Comune di FERMO previo esclusivo appuntamento per procedere ad un primo accesso agli Atti Comune e visionare la documentazione relativa agli immobile oggetto della procedura,
- In data 18/09/24 il sottoscritto si recava presso l'archivio di stato sez. nel Comune di FERMO previo esclusivo appuntamento per procedere ad un primo accesso agli Atti Comune e visionare la documentazione relativa agli immobile oggetto della procedura, il CTU rilevava che in quella sede non vi erano depositati documenti relativi alla licenza edilizia o corrispondenti titoli abilitativi Urbanistici ed edilizi
- In data 03/10/24 il sottoscritto si recava presso gli immobile sito per un secondo il sopralluogo riguardante il danno strutturale e l'impermeabilizzazione della copertura dell'edificio,

Lista Allegati:

<p>➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato</i></p> <p>➤ <i>Allegato Documentazione Catastale</i></p> <p>➤ <i>Computo metrico con analisi dei prezzi</i></p>	<p>➤ <i>Allegato Estratto Osservatorio Mercato immobiliare</i></p> <p>➤ <i>Abitabilità</i></p>
---	--

<p>Luogo e Data</p> <p>Porto San Giorgio, 15/02/2025</p>	<p>Il Tecnico: Ing. Mirco Iandiorio</p> <p></p> <p></p>
---	--