Tribunale di Fermo

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Milena Palmisano

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 12/2024 R.G.E.

contro

Prossima udienza: 01/04/2025

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Redatta da:
ing. Caterina Manfrini
Via Costa n. 390
63822 Porto San Giorgio (FM)
email: caterina.manfrini@ingpec.eu

ORDINE degli INGEGNERI - PROVINCIA di FERMO
Caterina MANFRINI
Ingegnere
a - civile ambientale
A472

Firmato Da: MANFRINI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24e6ba449e6090a74b0ce4f647640

SOMMARIO

1. PREMESSE E QUESITI POSTI 3
2. OPERAZIONI PERITALI 6
3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI 7
4. RISPOSTE AI QUESITI 9

ALLEGATI

All. A Verbale di sopralluogo

All. B Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale
Atto di pignoramento immobiliare

All. C Estratto mappa catastale (scala 1:2000)
Planimetrie catastali (scala 1:200) e ricevute trasmissione
Visure

All. D Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Grottazzolina

All. E Rilievo Planimetrico dello stato attuale (scala 1:100)

All. F Valutazione conformità edilizie e catastali (scala 1:200)

All. G Documentazione fotografica

All. H Perizia di stima con protezione dati personali e sensibili

All. I Check list

All. L Foglio riassuntivo identificativi catastali

All. M Nuova variazione catastale effettuata: incarico, elaborato planimetrico, elenco subalterni e ricevute

All. N Concessione di proroga da parte del G.E.

Firmato Da: MANFRINI CATERINA Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94e69ba440e0503f0a74b0a45b47610

1. PREMESSE E QUESITI POSTI

La sottoscritta Ing. Manfrini Caterina, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A 472, nell'udienza del 07/10/2024, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di Fermo, l'incarico da CTU nel presente procedimento di esecuzione immobiliare con i relativi quesiti da espletare, prestando, in corso di successiva udienza, il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva per la consegna della relazione peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza (fissata per il giorno 18/02/2025), con scadenza quindi per il deposito telematico della perizia al 18/01/2025. In seguito al sopralluogo da me effettuato e alle relative valutazioni in separata sede, ho reputato necessario richiedere poi una proroga per le diverse problematiche accertate, concessa dal G.E., come da documentazione agli atti e come poi approfondito nei seguenti paragrafi. La successiva udienza viene fissata per il 01/04/2025, con scadenza della consegna della mia relazione peritale al 03/03/2025 (considerando il 02/03 festivo).

In occasione dell'incarico, veniva conferito al perito estimatore il seguente quesito a cui rispondere redigendo apposita perizia di stima, e segnatamente:

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

(A)

- ***IN PRIMO LUOGO, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 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 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.
In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

➢ ***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.*

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

➢ ***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, 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.

(B)

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

1. 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;

2. 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;

3. 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;

4. 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 specifichi 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, 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;***

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

6. 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;

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 con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 divisionale;

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, 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;

9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

10. 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;

11. 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;

12. 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 alleghi 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. 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;

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

15. 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;

16. 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

Firmato Da: MANFRINI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d6f6bc118a05000a74b0ac45b47640

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;

17. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II 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.

2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, il tutto così come si evince dalla lettura del relativo verbale.

Il Custode Istituto Vendite Giudiziarie ha fissato il sopralluogo per il giorno 13/11/2024 alle ore 14, presso i beni oggetto di pignoramento a Grottazzolina, in Piazza Angelo Bolzetta. Oltre alla scrivente CTU e al suo collaboratore arch. Alessio Marini, all'avvocato Giovanni Lanese per IVG, al sopralluogo soprassiede il [illegible], amministratore [illegible], che gentilmente ci ha accompagnato nella visita.

Sulla scorta delle planimetrie catastali, preliminarmente acquisite, procedevo con il sopralluogo all'interno e all'esterno delle unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8, particella 57, sub 10 (PT) e sub 11 (PT).

Durante il sopralluogo effettuavo un dettagliato rilievo metrico, nonché diverse riprese fotografiche sia interne che esterne; alle ore 15.15, ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, concludevo le operazioni peritali. In separata sede poi, una volta riportato il rilievo e confrontato lo stato dei luoghi con gli atti catastali e con lo stato autorizzato a livello edilizio/urbanistico dal Comune di Grottazzolina, mi vedevo costretta a fare istanza di proroga della relazione peritale al G.E., al fine di risolvere problematiche emerse ed imprevedibili, che brevemente verranno ora riassunte:

- **L'accesso ai subalterni oggetto di esecuzione immobiliare avveniva attraverso due corti comuni, precisamente tramite i subalterni 29 (corte) e 30 (corte coperta, compresa all'interno del subalterno 29), che risultavano essere beni comuni non censibili a tutti i subalterni della particella a meno dei subalterni 6 e 9 (non oggetto di esecuzione) e 10 ed 11 (oggetto di pignoramento). Per tale motivo, allo stato del sopralluogo della sottoscritta, le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono risultate INTERCLUSE.**
- Analizzando in separata sede l'elaborato planimetrico ed il corrispondente elenco subalterni, si è appurato che in quello storico (data di presentazione 26/03/1993), i subalterni 29 e 30 erano BCNC a tutti i subalterni, mentre con l'elaborato planimetrico e il corrispondente elenco subalterni riconsegnato nel 2004 (prot. n° AP0042098 del 18/03/2004), ai beni comuni non censibili sopra citati venivano esclusi alcuni subalterni (sub 6, 9, **10 ed 11, entrambi oggetto di esecuzione**).
- Analizzando anche i vari atti notarili stipulati, non sono state trovate particolari disposizioni o prescrizioni in riferimento alle due corti, né agli accessi alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Firmato Da: MANFRINI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94e5bc419e0f09f0e74b0e45b47610

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta ha proposto al G.E. di ripristinare la situazione pregressa dei BCNC, quando le corti erano comuni a tutti i subalterni, dato anche che tutte le unità immobiliari della particella fanno capo all'unica proprietà in modo da non rendere più intercluse le unità immobiliari oggetto di pignoramento, richiedendo inoltre una proroga di ulteriori 45 giorni per l'espletamento dell'elaborato catastale.

La richiesta è stata accolta dal G.E. *(rif. All.M)*, che ha altresì concesso la proroga alla sottoscritta *(rif. All. N)*.

E' stato dunque redatto un nuovo elaborato planimetrico e il relativo elenco dei subalterni, in cui i subalterni 29 e 30 sono ritornati ad essere BCNC a tutti i subalterni della particella, non risultando più così intercluse le unità immobiliari 10 ed 11. *(rif. All. M)*

Rif. ALL.C_ Estratto di mappa, visure, planimetrie catastali e ricevute

Rif. ALL.M_Nuova variazione catastale effettuata: incarico, elaborato planimetrico, elenco subalterni e ricevute

Rif. ALL.N_Concessione di proroga da parte del G.E.

3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI

IN PRIMO LUOGO, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 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 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.
In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo/originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento degli immobili di proprietà del soggetto giuridico.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale ed atto di pignoramento

Firmato Da: MANFRINI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24c56b418c05000a74b0ac4fb47610

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.
Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Sì, i dati catastali delle unità immobiliari pignorate sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

La sottoscritta ha proceduto ad effettuare visure catastali storiche dei beni, visibili nell'allegato relativo.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

Rif. ALL.C_Visure catastali....

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, 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.

In quanto trattasi di soggetto giuridico, non si è proceduto alla richiesta di certificato di stato civile e di matrimonio.

4. RISPOSTE AI QUESITI

(B)
Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

1. *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;*

Come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare, e come confermato dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Comune di Grottazzolina, sono oggetto di procedura esecutiva:

Unità immobiliari site nel Comune di Grottazzolina (FM) in Piazza Angelo Bolzetta, censite al <u>Catasto Fabbricati</u> di detto Comune al foglio 8, particella 57:

<u>- sub 10,</u> piano T, cat. D/7, rendita 454,48 €;

<u>- sub 11</u>, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 346 mq, rendita 142,96 €;

Tutte le unità sono di proprietà dell'esecutato . .) per la quota di 1/1,

Tutti derivanti da Atto del 15/12/2022 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 44590 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8262.1/2022 Reparto PI di FERMO in atti dal 16/12/2022.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sub 10 e sub 11, all'interno della particella 57, fanno parte di un edificio produttivo racchiuso da due corti, Beni Comuni Non Censibili a tutti i subalterni, appena

ricostituiti e distinti con i sub 29 e sub 30. Il fabbricato è recintato con cancelli e ringhiere. La corte sub 30 affaccia direttamente su strada Provinciale. La proprietà di tutto il fabbricato, annessi e connessi, è di

Il complesso industriale, prima di proprietà della è sito in un'area Artigianale/industriale del Comune di Grottazzolina, individuata nel PRG come Area D5 "Zone Distributive e commerciali"; in tale opificio si producevano mattoni e cotto.

E' complessivamente allo stato dei luoghi in disuso, con crolli parziali ed in stato di abbandono.

Le due unità immobiliari oggetto di perizia sono porzioni del suddetto fabbricato.

L'unità immobiliare sub 10 è costituita da un capannone di circa 530 mq, con struttura portante in cemento armato e solaio di copertura a botte con tegoli prefabbricati e pannelli sandwich superiori. La tamponatura è in latero-cemento non intonacata e le vetrate sono del tipo U-Glass con infissi in ferro zincato. Porzioni del tamponamento esterno sono mancanti. La pavimentazione è in cemento lisciato ed è priva di impianto idrico; l'impianto elettrico è presente ma ridotto al minimo e non a norma. Lo stato manutentivo è oltremodo scarso. Non vi è presenza di impianto antincendio.

L'unità immobiliare sub 11 è contigua e direttamente collegata al sub 10. Ha una estensione di circa 350 mq, ha struttura verticale sempre in cemento armato ammalorato e presenta in copertura capriate in legno con sovrastante ondulina in cemento/amianto denominato "eternit", tra l'altro in alcune zone mancante. Non sono presenti impianti funzionanti e lo stato dell'unità immobiliare è indubbiamente obsoleto. Inoltre non presenta pareti di divisione con il BCNC. Le condizioni dell'immobile possono essere qualificate in "pessime".

CONFINI unità immobiliare sub 10 (PT)
SUD: sub 14; OVEST: sub 11/sub 13; NORD: sub 6; EST: sub 29 (BCNC)
CONFINI unità immobiliare sub 11 (PT)
SUD: sub 13; EST: sub 10/sub 6; NORD: sub 8; OVEST: sub 30 (BCNC)

NB: I confini non sono molto ben individuabili in quanto l'edifico è suddiviso in molteplici subalterni con perimetrazioni non indicate all'interno dell'elaborato planimetrico. Comunque la proprietà è unica

Rif. ALL.E_Rilievo Planimetrico dello stato attuale - Rif. ALL.G_Documentazione fotografica - Rif. ALL.C_Planimetrie catastali, visure…

Per quanto riguarda le ipotesi di formazione in lotti per la vendita, si propone un unico lotto in quanto ad oggi le due unità immobiliari sono contigue e collegate, senza alcuna partizione di divisione tra le due e perché fanno parte di un unico fabbricato strumentale a destinazione produttiva/industriale. A proprio parere, inoltre, risulta già oltremodo difficoltoso scindere queste due unità immobiliari dall'intero fabbricato in quanto trattasi originariamente di unico opificio corredato da zone di produzione e magazzini e dunque difficilmente divisibile.

LOTTO 1/UNICO: comprendente il sub 10 (destinazione D/7) e sub 11 (destinazione C/2) al p. terra

2. *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;

I beni sono già stati descritti al punto a). L'esecutato è una società e l'immobile è produttivo. A parere del CTU la vendita non è soggetta ad IVA in quanto rientra nell'art. 10 comma 8-ter) del DPR n° 633/1972. Si riporta lo stralcio dell'articolo suddetto, inerente le operazioni esenti IVA:

"8-ter) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c)d)f), del Testo Unico dell'edilizia - Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;"

3. *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;*

Avendo effettuato l'accesso agli atti documentale presso il Comune di Grottazzolina per reperire tutti i precedenti edilizi, l'immobile in oggetto è stato realizzato presumibilmente ante 1967, anche se non si ha contezza della pratica iniziale di costruzione.

Si è però reperito il *"Nulla osta per esecuzione lavori edili"* per lavori di Ampliamento locali uffici (anche se riguardante una porzione non oggetto di esecuzione), datato 7/11/1965, il che fa senz'altro presumere che l'immobile era già edificato.

Oltre a questa pratica, si è reperita il rilascio di **Concessione in Sanatoria** relativa alla "Sanatoria di opere edilizie abusive", prot. n° 4023, pratica n° 367, concessione n° 1994/020/S del 20/04/94, presentata dal sig. [redacted] e riguardante: costruzione difforme; cambio destinazione; variazioni prospettiche, corredata da documentazione fotografica ed elaborati grafici (l'elaborato grafico n°3 comprende la porzione in pignoramento).

Le ulteriori licenze di costruzione reperite che però non interessano le unità in oggetto, per cui vengono solo elencate, sono:

- Licenza per esecuzione lavori edili, pratica n° 66/'75 per realizzazione opere di recinzione, del 10/02/76 e relativo elaborato grafico;
- Solo elaborato grafico relativo alla "Realizzazione di tettoia metallica per copertura di un forno continuo per conto della ditta", pratica n° 64/1980;
- Concessione per eseguire lavori edili prot. n°2129, pratica n° 1992/044, conc. N° 818/92 per "Costruzione di cabina elettrica, con destinazione industriale", del 8/07/92 e relativo elaborato grafico;
- Concessione in sanatoria di opere edilizie prot. n° 1358, pratica n° 1993/009, conc. N° 1993/007 per "Costruzione di cabina elettrica in parziale difformità dal progetto approvato", del 19/06/93 con relativo elaborato grafico ed autorizzazione di agibilità (solo relativa alla cabina elettrica);

- Concessione per eseguire lavori edili prot. n° 789, pratica n° 1994/007, conc. N° 1994/041 per "Modifiche da apportare ad un edificio esistente e sistemazione area, con destinazione bar, tavola calda e parcheggi", del 28/04/94, con elaborati grafici;
- Concessione in sanatoria di opere edilizie eseguite in assenza di concessione edilizia o in parziale difformità o con variazioni essenziali, prot. n° 2135, pratica n° 1994/019, conc. N° 1994/048, del 27/05/1994 e relativo al precedente intervento, con elaborati grafici, relazione tecnica ed agibilità (solo relativa alla porzione in questione);
- Denuncia inizio attività per modifiche prospettiche, del 15/12/2003 e relativo elaborato grafico.

Non si è comunque reperita agibilità del fabbricato (in particolar modo delle unità immobiliari i pignoramento), né Attestazione di Prestazione Energetica.

Rif. ALL.D_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Grottazzolina

4. *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 specifichi 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, 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;*

Tutti gli estremi delle licenze edilizie reperite sono stati esplicitati nel punto precedente.

Valutata la pratica edilizia **Concessione in Sanatoria** relativa alla "Sanatoria di opere edilizie abusive", prot. n° 4023, pratica n° 367, concessione n° 1994/020/S del 20/04/94, l'unica relativa ai beni oggetti di pignoramento, si sono riscontrate alcune difformità con quanto rilevato e nello specifico:

- **sub10**: l'angolo sud ovest è nello stato dei luoghi tamponato, comprensivo di portone di accesso; presenza di manufatto con tramezzature e solaio, contenuto all'interno del volume del sub 10; discordanza di alcune misurazioni effettuate con quanto riportato nella pratica edilizia;
- **sub11**: presenza di manufatto con tramezzature e solaio, contenuto all'interno del volume del sub 11.

Per quanto sopra riportato, dal punto di vista della consistenza edilizia si reputa necessaria, a proprio parere, una pratica edilizia in sanatoria, ma si consiglia comunque un confronto preventivo con l'ufficio Tecnico Comunale per quanto sopra esposto.

Rif. ALL.D_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Grottazzolina

Rif. ALL.F_Conformità edilizie e catastali

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

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliari.

6. *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;*

Relativamente ai bene pignorati d , secondo l'intestazione catastale agli atti del NCEU, gli stessi risultano così distinti al CATASTO FABBRICATI:

- fg.8 part. 57 sub 10, piano T, cat. D/7[a)], rendita 454,48 €;
- fg.8 part. 57 sub 11, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 346 mq, rendita 142,96 €;

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Valutata la documentazione catastale con quanto rilevato, si sono riscontrate ulteriori difformità e nello specifico:

- **sub10**: l'angolo sud ovest è nello stato dei luoghi tamponato, comprensivo di portone di accesso; presenza di manufatto con tramezzature e solaio, contenuto all'interno del volume del sub 10;
- **sub11**: presenza di manufatto con tramezzature e solaio, contenuto all'interno del volume del sub 11; discordanza di alcune misurazioni effettuate con quanto riportato nella pratica catastale (rif. altezza).

Per quanto sopra riportato, dal punto di vista della consistenza catastale non vi è conformità, sanabile con variazioni catastali successive alla sanatoria edilizia, dopo confronto con tecnico comunale.

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali /Estratto mappe catastali/ Visure...

Rif. ALL.F_Valutazioni conformità edilizie e catastali

Rif. ALL.M_Nuova variazione catastale effettuata: incarico, elaborato planimetrico, elenco subalterni e ricevute

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 con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 divisionale;*

All'atto della notifica di pignoramento (16/01/2024), parte esecutat . risultava detenere 1/1 della proprietà dei beni, senza presenza di comproprietari.

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, 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;

9. *ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza, sui beni pignorati dell'esecutata, si specifica quanto segue:

- non si è in presenza di Condominio in quanto opificio;
- risultano agli atti le seguenti formalità pregiudizievoli, come sotto riportate

Dalle vicende relative alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, e dai documenti agli atti del Tribunale emerge quanto segue, riportando solo le parti riguardanti i beni oggetto di esecuzione immobiliare, di piena proprietà

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 3118/754 del 19/04/2004 *IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 08/04/2004 numero di repertorio: 64502 notaio: VARRIALE LUCIANO sede: FERMO*
A
sede: C *Codice fiscal* *(Domicilio ipotecario eletto* *),*
contro I *sede* *Codice fis* *capitale €*
360.000,00 Totale € 720.000,00 Durata 15 anni.
Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

N.B *A margine risultano:*
** **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 660/106 DEL 05/02/2016** derivante da annotazione ad iscrizione prolungamento di mutuo del 15/01/2016 Notaio: CIUCCARELLI FRANCESCO sede: CASTIGNANO (AP) numero di repertorio: 37796/15290*

ISCRIZIONE NN. 271/35 del 18/01/2016 *– IPOTECA VOLONTARIA – nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/01/2016 numero di repertorio: 37790/15285 notaio: CIUCCARELLI FRANCESCO sede: FERMO.*
A favore *sede* *codice fiscale:*
contro *sede* *codice fis*
capitale € 60.000,00 Totale € 120.000,00 durata 15 anni.
Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

ISCRIZIONE NN. 4035/468 del 18/05/2021 *– IPOTECA GIUDIZIALE – nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/05/2019 numero di repertorio: 717/2019 emesso da GIUDICE DI PACE DI MACERATA sede MACERATA*
A favore *sede* *Codice fiscale:*
(Domicilio ipotecario elet *),*
contro M *sede* *Codice fisca*
capitale € 1.110,20 Totale € 5.000,00
Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 380/290 del 19/01/2023 *nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/12/2022 numero di repertorio 2183 emesso da UNEP TRIBUNALE DI FERMO sede FERMO*
A favore *Sede* *Codice fiscale* *(Richiedente:*
ANDREA CODICE FISCALE
contro *sede* *Codice fis*
Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11
TRASCRIZIONE NN. 1231/912 del 02/02/2024 *nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/01/2024 numero di repertorio 71 emesso da UNEP TRIBUNALE DI FERMO sede FERMO*
A favore *Sede* *Codice fisca* *Richiedente:*
CODICE FISCALE
contro *sede* *Codice fis*
Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

- Nota di trascrizione
Presentazione n.4 del 02/02/2024
Registro generale n. 1231
Registro particolare n. 912

Firmato Da: MANFRINI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d6f6bc419c0f0f0c74b0ccf4b47f40

SEZIONE A - GENERALITA'
Dati relativi al titolo:
Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
Data: 16/01/2024 _ Numero di repertorio: 71
Autorità emettente: UNEP TRIBUNALE DI FERMO Codice Fiscale: 810 116 00442 Sede: FERMO (FM)
Dati relativi alla convenzione:
Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica: NO
Altri dati
Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente: Codice fisc Indirizzo
Dati riepilogativi:
Unità negoziali: 1_ Soggetti a favore: 1 _ Soggetti contro: 1

SEZIONE B_IMMOBILI
Unità negoziale n.1
_Immobile n.1
Comune: E208 – GROTTAZZOLINA (FM)
Catasto Fabbricati Sezione Urbana - Foglio 8 Particella 57 subalterno 10
Natura: D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, Consistenza: -

_Immobile n.2
Comune: E208 – GROTTAZZOLINA (FM)
Catasto Fabbricati Sezione Urbana - Foglio 8 Particella 57 Subalterno 11
Natura: C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Consistenza: -

SEZIONE C_SOGGETTI
A favore
Soggetto n.1
In qualità di: FAVORE
Denominazione o ragione sociale:
Sede: TV) Codice f
Relativamente all'unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro
Soggetto n.1
In qualità di: CONTRO
Denominazione o ragione sociale: Sed , Codice f
Relativamente all' unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

SEZIONE D_ULTERIORI INFORMAZIONI
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

- Nota di trascrizione
Presentazione n.5 del 13/05/2024
Registro generale n. 4362
Registro particolare n. 3259

SEZIONE A - GENERALITA'
Dati relativi al titolo:
Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 08/04/2004 _ Numero di repertorio: 64501
Autorità emettente: NOTAIO VARRIALE LUCIANO Codice Fiscale: VRR LCN 57B08 F839 V Sede: FERMO (FM)
Dati relativi alla convenzione:
Specie: ATTO PER CAUSA DI MORTE
Derivante da: 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Voltura catastale automatica: NO
Atto mortis causa: Data di morte 14/10/1985 Successione testamentaria – Rinunzia o morte di un chiamato
Altri dati
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente Indirizzo:
Dati riepilogativi:
Unità negoziali: 1_ Soggetti a favore: 1 _ Soggetti contro: 1

SEZIONE B_IMMOBILI
Unità negoziale n.1
_Immobile n.1
Comune: E208 – GROTTAZZOLINA (FM)
Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 57 subalterno 10
Natura: D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, Consistenza: - , Indirizzo: VIA DE GASPERI - Piano: T

_Immobile n.2
Comune: E208 – GROTTAZZOLINA (FM)
Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 57 Subalterno 11
Natura: C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Consistenza: 346 metri quadri, Indirizzo: VIA DE GASPERI - Piano: T

SEZIONE C_SOGGETTI
A favore
Soggetto n.1
In qualità di: FAVORE
Cognome Nom
Nato a) Sesso. Codice Fiscale:
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota 1/6
Contro
Soggetto n.1
In qualità di: CONTRO
Cognome: I N
Nat) Sesso: Codice fiscale:
Relativamente all' unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6

SEZIONE D_ULTERIORI INFORMAZIONI
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DEL SIG. NATO A E DECEDUT(DA PARTE DEL FIGLIO NAS CENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO VARRIALE LUCIANO DA FERMO DEL 08/04/2004 REP. N.64501 E TRASCRITTO IL 19/04/2004 AI NN. 3117/1986.TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA ' IMMOBILIARE IN DATA 19/04/2004 AI NN.3117/1986 CUI ABBIASI PIENO RIF ERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'ERED ITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale e atto di pignoramento immobiliare

10. *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;*

Per quanto riguarda il valore degli immobili pignorati, oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore, sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- le unità immobiliari sono state considerate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite, tenendo comunque conto delle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
- *la presenza dei servizi essenziali;*

- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

1) Superficie commerciale: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative al fine di adeguarli ai beni oggetto di valutazione, tenendo altresì in considerazione il loro stato di manutenzione e la loro posizione.

Condotte delle ricerche apposite, è stato possibile reperire informazioni riguardo alle recenti compravendite di beni similari, anche facendo riferimento ai rispettivi valori pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'anno 2024 e per quella zona del PRG. Sono state inoltre contattate allo scopo diverse agenzie immobiliari locali per la consultazione delle banche dati disponibili in loro possesso e la comparazione con gli altri parametri ricercati, anche se naturalmente poi si sono intraprese valutazioni di dettaglio del bene considerato e dello stato in cui oggi si trova. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi, costituendo una media ponderata che associa i prezzi unitari dei rispettivi beni presi in considerazione con la loro superficie, secondo il rapporto:

$$p_o = \frac{p_1S_1 + p_2S_2 + \ldots + p_nS_n}{S_1 + S_2 + \ldots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^{n} p_iS_i}{\sum_{i=1}^{n} S_i}$$

dove:
P_0 = prezzo unitario ordinario;
P_i = prezzo unitario del bene iesimo similare;
S_i = superficie convenzionale del bene iesimo similare.
da cui $Vm = P_0 * S_b$

dove:
V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima;
P_0 = prezzo unitario ordinario;
S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

Il sottoscritto ha anche effettato le seguenti considerazioni: in caso di trasformazione edilizia, quali ristrutturazione pesante e/o modifiche sostanziali, andrebbe valutata l'eventualità di caratterizzazione dell'area secondo la normativa vigente in materia per scongiurare la presenza di sito inquinato per le attività industriali prima attive.

L'immobile oggetto di stima nella parete verso ovest del subalterno 11 non presenta una divisione fisica con una porzione del complesso non oggetto di esecuzione, anche se l'apertura è su un BCNC, ricostituito dal CTU, come sopra descritto. Andrebbe quindi valutata in termini economici l'eventuale realizzazione di una parete di divisione cielo terra tra il subalterno ed il BCNC (cfr. foto allegate).

Il tecnico, vista l'ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, l'anno di edificazione, la mancanza totale di rifiniture e manutenzione in stato pessimo, lo stato di possesso dell'intero immobile (anche di quello non oggetto di esecuzione, ma facente parte del complesso) ed il fatto che trattasi di "*fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*", la mancanza di divisione con le altre porzioni di capannone non oggetto di esecuzione, la mancanza totale degli impianti (elettrici, idrici, antincendio), la mancanza di servizi igienici che ne compromettono lo stato in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, la presenza di materiale contenente amianto/eternit, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a 250,00 €, che in virtù di quanto descritto sopra viene ridotto a € 125,00 per il capannone con categoria D/7 (che presenta caratteristiche leggermente migliori, almeno per la struttura) e di € 85,00 per la porzione con categoria C/2, in pessimo stato di conservazione.

Nello specifico:

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PT fg. 8, map 57, sub 10 (cat. D/7)					
Descrizione	**S.U.L. (mq)**	**Coeff. Pereq.**	**Sup. Commerciale (mq)**	**Valore /mq**	**Valore Commerciale**
Piano terra (D/7)	530	1	530	**€ 125,00**	€ 66.250,00
TOTALE			**530**		**€ 66.250,00**

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto e probabile presenza di materiale contenete amianto - decurtazione del 10%;

b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.500,00 in quanto non conforme a livello edilizio/catastale, comprensivo di sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;

c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (pulizia dei materiali con trasporto e oneri di discarica; cfr. foto allegate)– ulteriore decurtazione 15% per le problematiche riscontrate;

d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutato è unico proprietario;

e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;

L'intero valore dell'unità al sub 10, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 66.250– 10% – 2.500,00 € – 15% = € 48.556,25

ed in c.t. **€ 48.500,00 (euro Quarantottomilacinquecento/00)**

Firmato Da: MANFRINI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24c56b449e5090a74b0ec4fb47610

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PT fg. 8, map 57, sub 11 (cat. C/2)					
Descrizione	**S.U.L. (mq)**	**Coeff. Pereq.**	**Sup. Commerciale (mq)**	**Valore /mq**	**Valore Commerciale**
Piano Terra (C/2)	350	1	350	**€ 85,00**	€ 29.750,00
TOTALE			**350**		**€ 29.750,00**

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 10%;

b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.500,00 in quanto non conforme a livello edilizio/catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;

c) decurtazione di € 12.500,00 per stimati lavori edili inerenti lo smaltimento della copertura e di probabili elementi in amianto divisi in:

- *smaltimento materiale contenente amianto/eternit, trasporto e conferimento discarica: 350 mq x 18,00 €/mq= 6.300,00 €*
- *importo analisi chimiche + piano di lavoro e utilizzo: 600,00 €*
- *importo sicurezza per smaltimento, quali ponteggi, reti anticaduta, parapetti e messa in sicurezza: stimati in € 5.500,00 €*

d) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 15% per le problematiche riscontrate;

e) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutato è unico proprietario;

f) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;

L'intero valore dell'unità al sub 11, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 29.750,00 – 10% – 2.500,00 € – 12.500,00 – 15%= € 10.008,75

ed in c.t.

€ 10.000 (euro Diecimila/00)

11. 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;

Come già espresso precedentemente, si ritiene possibile la formazione di un unico lotto comprendente entrambe le unità immobiliari, in quanto sono collegate già internamente. In particolare, si riassume:

LOTTO 1/UNICO: beni a Grottazzolina: fg. 8 - map. 57 - sub 10-11 (PT)			
Descrizione	**Confini**	**Superficie commerciale (mq)**	**Valore Commerciale**
Opificio (D/7) sub 10	SUD: sub 14; OVEST: sub 11/sub 13; NORD: sub 6; EST: sub 29 (BCNC)	530	€ 48.500,00
Magazzino (C/2) sub 11	SUD: sub 13; EST: sub 10/sub 6; NORD: sub 8; OVEST: sub 30 (BCNC)	350	€ 10.000,00
TOTALE LOTTO UNICO			**€ 58.500,00**

N.B.: Per il valore finale commerciale di vendita di ciascun lotto, si sono considerati anche gli adeguamenti e le correzioni apportate alla S.U.L., come meglio specificato al *punto 10.*

12. *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 alleghi 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. 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;*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono in quota 1/1 di proprietà dell'esecuta

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali /Estratto mappe catastali/ Visure,..

13. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

No, non si è in presenza di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Confrontare *All. E_rilievi planimetrici dello stato attuale e All. G_documentazione fotografica*

15. *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;*

LOTTO 1/UNICO – unità immobiliare in pignoramento a Grottazzolina (FM)_sub 10-11 (PT)

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO: € 58.500,00 (euro Cinquattontomilacinquecento/00)

Unità immobiliari site nel Comune di Grottazzolina (FM) in Piazza Bolzetta, censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8, particella 57, sub 10 (cat D/7, rendita 454,48 €), piano T e sub 11,(cat C/2, classe 1, consistenza 346 mq, rendita 142,96 €), piano T.
Le due unità sono di proprietà di parte esecutata per la quota di 1/1.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sub 10 e sub 11, all'interno della particella 57, fanno parte di un edificio produttivo racchiuso da due corti, Beni Comuni Non Censibili a tutti i subalterni, appena ricostituiti e distinti con i sub 29 e sub 30. Il fabbricato è recintato con cancelli e ringhiere. La corte sub 30 affaccia direttamente su strada Provinciale. La proprietà di tutto il fabbricato, annessi e connessi, è di Il complesso industriale, prima di proprietà de , è sito in un'area Artigianale/industriale del Comune di Grottazzolina, individuata nel PRG come Area D5 "Zone Distributive e commerciali"; in tale opificio si producevano mattoni e cotto.

E' complessivamente ed allo stato dei luoghi in disuso, con crolli parziali ed in stato di abbandono.

Le due unità immobiliari oggetto di perizia sono porzioni del suddetto fabbricato.

L'unità immobiliare sub 10 è costituita da un capannone di circa 530 mq, con struttura portante in cemento armato e solaio di copertura a botte con tegoli prefabbricati e pannelli sandwich superiori. La tamponatura è in latero-cemento non intonacata e le vetrate sono del tipo U-Glass con infissi in ferro zincato. Porzioni del tamponamento esterno sono mancanti. Lo stato manutentivo è oltremodo scarso.

L'unità immobiliare sub 11 è contigua e direttamente collegata al sub 10. Ha una estensione di circa 350 mq, ha struttura verticale sempre in cemento armato e presenta in copertura capriate in legno e lamiera soprastante, in amianto eternit, in alcune zone mancante, con totale assenza di impianti funzionanti; lo stato dell'unità immobiliare è indubbiamente obsoleto.

16. *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;*

Confrontare *All. H_perizia di stima con protezione dati personali e sensibili*

17. *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.*

Confrontare *All. I_check list e All. L_foglio riassuntivo identificativi catastali*

In fede

Porto San Giorgio, 03/03/2025

IL CTU

Ing. Caterina Manfrini

ORDINE degli INGEGNERI - PROVINCIA di FERMO
Caterina
MANFRINI
Ingegnere
a - civile ambientale
A472