

Sommario

1) PREMESSA e DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA.....	2
2) QUESITI e ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
A)	3
- IN PRIMO LUOGO:	3
- IN SECONDO LUOGO	3
- IN TERZO LUOGO	4
B) Quesiti	4
- 1).....	4
- 2).....	5
- 3).....	5
- 4).....	6
- 5).....	6
- 6).....	6
- 7).....	6
- 8).....	7
- 9).....	7
- 10).....	7
- 11).....	9
- 12).....	10
- 13).....	10
- 14).....	10
- 15).....	10
- 16).....	11
- 17).....	11
3) CONCLUSIONI	11

All' ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Fermo
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari –
G.E. Dott.sa Milena Palmisano

OGGETTO:Esecuzione Immobiliare n°140/2023 R.G.E.

1) PREMESSA e DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Dr. Ing. Sandro Ermini nato a Fermo (FM) il 31/08/1975 ed ivi residente in Via R.Mallio n°3 C.F. RMNSDR75M31D542U , P.IVA n°01923860447 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo col n° d'ordine A406 AVENDO RICEVUTO con provvedimento del 19/03/2024 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Fermo Dott.sa Milena Palmisano, relativamente al procedimento di cui all'oggetto, SI ATTENEVA scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, sia nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico ACQUISIVA ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati perizia C.T.U. :

ELENCO Documentazione Acquisita e presente in Allegati Perizia C.T.U.:

- Allegato 1: Decreto di fissazione di udienza ex art.569 C.P.C. del 15 Giugno 2018 con nomina Esperto C.T.U. (Ing. Sandro Ermini) e quesiti del giudice;
- Allegato 2: Giuramento del C.T.U. del 18 marzo 2024;
- Allegato 3: Istanza di proroga di deposito dell'elaborato peritale;
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria per soggetto (XXXXXXX);
- Allegato 5: Dati catastali (All.5a: visura attuale; All.5b: visura storica; All.5c: mappa catastale; All.5d: elenco subalterni; All.5e: Elaborato planimetrico; All.5f: Documentazione fotografica);
- Allegato 6: Dati Urbanistico-Edilizio-Anagrafici
(Fonte: Comune di Porto Sant'Elpidio: All.6a: certificato di stato civile; All.6b: Concessioni edilizie)
- Allegato 7: Descrizione dei lotti
- Allegato 8: Perizia versione privacy (conforme al G.U. n.47 del 25/2/2008)
- Allegato 9: Check list

2) QUESITI e ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita ed analizzata la documentazione su indicata, il C.T.U:

PROCEDEVA ad esporre i quesiti formulati:

A)

- **IN PRIMO LUOGO:** al controllo della correttezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 08/06/2011 al n.4607 RG ed al n.944 RP a garanzia di mutuo contratto con l'istituto di credito denominato "Banca popolare di Spoleto spa" (con sede in Spoleto, CF: 01959720549) giusto atto a rogito Notaio Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto (AP) datato 06/08/2011, rep.n.7133/4889, iscritta contro XXXXXXXX, per nuda proprietà sulle unità in oggetto e contro XXXXXXXX per l'usufrutto sulle unità in oggetto;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 03/01/2017 al n.58 RG ed al n.16 RP per € 28.000,00 (ventottomila) di cui € 11.923,53 (undicimilanovecentoventitre/53) per sorte capitale, a favore dell'istituto di credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo spa" (con sede in Fermo, Piva: 0011254448 e contro XXXXXXXX, per la nuda proprietà sulle unità in oggetto e contro XXXXXXXX per l'usufrutto sulle unità in oggetto;
- **IPOTECA LEGALE** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 25/06/2019 al n.4777 RG ed al n.731 RP per € 742.465,36 (settecentoquarantaduemilaquattrocentosessantacinque,36) di cui € 371.232,68 (trecentosettantunomiladuecentotrentadue,68) per sorte capitale, a favore dell'Ente "Agenzia delle Entrate-Riscossione" con sede in Roma (domicilio ipotecario in San Benedetto del Tronto alla via della Liberazione n.190, CF:13756881002 e contro XXXXXXXX, per nuda proprietà sulle unità in oggetto;

TRASCRIZIONI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 30/10/2023 al n.9803 RG ed al n.709 RP a favore dell'istituto di credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo spa" con sede in Fermo, Piva: 00112540448 e contro la XXXXXXXX, per la nuda proprietà sulle unità in oggetto e contro XXXXXXXX per l'usufrutto sulle unità in oggetto.
- **IN SECONDO LUOGO:**
 - 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)

L'Avv. Fabrizio Emiliani per conto della Cassa di Risparmio di Fermo ha depositato le mappe catastali in data 09/11/2023

- 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.

Nel certificato notarile depositato sono inidicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

- **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.

Si allega certificato di stato civile (All.6a)

B) Quesiti 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;



Il bene confina ad est con il Via Faleria, a sud con Via Pescara, ad ovest con la particella Fg.24 Pt.285 e a nord con le particell Fg.24 Pt.294 e 1331.

- 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;
Trattasi di appartamento, 2 garage ed due ripostigli siti al Piano Terra di una palazzina a tre piani (piano terra, piano primo e piano sottotetto), identificato catastalmente al Fg.24 Pt.286, con i sub così distinti:

- Sub1 cat A/2 vani 2,5 composto da un ingresso con accesso da Via Pescara, una cucina con angolo cottura, una camera ed un bagni;*
- Sub2 cat C/6 di mq 34 composto da garage con accesso da Via Pescara;*
- Sub4 cat C/6 di mq 21 composto da garage con accesso da Via Faleria;*
- Sub7 cat C/2 di mq 12 composto da due ripostigli con accesso dall'ingresso principale della palazzina da Via Faleria.*

Essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino è possibile l'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

- 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;
L'immobile è stato costruito presumibilmente intorno al 1987

- 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 effettuati 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;**

Le licenze edilizie documentate risalgono:

DIA del 19/11/2002 (Lavori di manutenzione ordinaria)

C.E. n.6079 del 21/01/2003

C.E. n.6198 del 27/06/2003 (variante)

L'immobile presenta diverse opere abusive, comunque sanabili ai sensi del decreto Salva Casa (D.L. n.69 del 2024), con un costo presunto di circa € 3.500,00 + iva e cassa per la pratica e di € 1.102,00 per costi d'istruttoria e sanzioni; inoltre sarà indispensabile un riaccatastamento dei 4 sub per un importo di € 1.800,00 + iva e cassa + € 280,00 per spese istruttorie.

- 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 ci sono terreni nel pignoramento.

- 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;

Vedi allegato 5)

- 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 di 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

All'atto della notifica del pignoramento le sopra descritte unità risultano essere di proprietà: XXXXXXXX (nuda proprietà) e XXXXXXXX (nato il XXXXXXXX a XXXXXXXX – per l'intero usufrutto vitalizio) precisando che il XXXXXXXX è deceduto in data 07/05/2018 il suddetto usufrutto è trasferito alla coniuge XXXXXXXX, pur non essendo ancora stata eseguita la pratica di ricongiungimento di usufrutto in morte dello stesso.

- 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.

Vedi allegato 4).

- 9) ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

Vedi allegato 4).

- 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

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e meticolose indagini presso operatori economici in contesti urbanistici simili e con unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni effettuate. In particolare sono stati considerati: le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione. Nel contempo si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti in P.R.G., nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti.

E' stata esaminata la presente situazione di mercato, rilevando numerosi prezzi pagati in recenti compravendite di unità immobiliari simili per natura e condizioni, nonché tutti gli

altri elementi tecnici e commerciali, caratterizzanti le vendite stesse. Inoltre, è stata presa in considerazione la quotazione dell'Agenzia del Territorio e del FIAIP (Federazione Italiana Agenti immobiliari)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA%20DI%20TERRITORIO%20ATTORNO%20AL%20CAPOLUOGO

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Arquata del Tronto, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2000	L	5,8	8,2	L
Abitazioni civili	Normale	1100	1500	L	4,3	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1300	L	3,8	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1700	L	5,1	7	L
Autorimesse	Normale	640	850	L	2,5	3,5	L
Box	Normale	790	1050	L	3,2	4,3	L
Posti auto coperti	Normale	460	620	L	1,8	2,5	L
Posti auto scoperti	Normale	330	450	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1500	L	4,3	6,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	2000	L	5,9	8,2	L

Il valore dei ripostigli sarà determinato con un valore al 50% di quello stimato al mq.

Nel costo al mq si è tenuto conto del non buono stato di conservazione dell'immobile.

Il valore dei vari immobili è pari:

Immobile	Superficie	Costo al mq	Totale parziale
1° LOTTO			
<i>Foglio 24 Part 286 Sub 1</i>	<i>50,62</i>	<i>752,00</i>	<i>38.066,24</i>
<i>Foglio 24 Part 286 Sub 2</i>	<i>41,17</i>	<i>512,00</i>	<i>21.079,04</i>
<i>Foglio 24 Part 286 Sub 7</i>	<i>15,39</i>	<i>376,00</i>	<i>5.786,64</i>
			64.931,92
Spese da sostenere per il Lotto 1			
Salva Casa (D.L. n.69 del 2024)			3.172,00
Istruttoria e sanzioni Salva Casa			1.102,00
Accatastamento			2.283,84
Istruttoria accatastamento			280,00
	Valore LOTTO 1		58.094,08
2° LOTTO			
<i>Foglio 24 Part 286 Sub 4</i>	<i>20,90</i>	<i>512,00</i>	<i>10.700,80</i>
Spese da sostenere per il Lotto 2			
Salva Casa (D.L. n.69 del 2024)			1.268,80
Istruttoria e sanzioni Salva Casa			1.102,00
	Valore LOTTO 2		8.330,00

Non risultano 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

Sono stati formati due lotti:

1 Lotto - comprendente l'appartamento, il garage (sub2) ed i due ripostigli, considerando che le tre unità risultano strettamente legate da porte comunicanti e finestre di areazione.

2 Lotto – comprendente il garage (sub 4)

- 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
L'immobile al momento dell'accertamento risultava occupato dalla XXXXXXXX e dalla XXXXXXXX (ossia dai vecchi possessori)
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
Non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità.
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri
Vedi allegato 5f).
- 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.
Vedi allegato 7).

- 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.
Vedi allegato 8).
- 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.
- *Vedi allegato 9).*

3) CONCLUSIONI

In conclusione il valore dei beni pignorati equivale ad:

LOTTO 1 pari ad € **58.094,08 (cinquantottomilanovantaquattro,08)**

LOTTO 2 pari ad € **8.330,00 (ottomilatrecentotrenta,00)**