
TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **145/2021** promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

IL C.T.U

Oggetto: **Relazione scritta del PERITO ESTIMATORE sulla stima degli immobili pignorati**
– **Esecuzione N° 145/2021 R.G.E. promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** contro
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

XxxXxxx

Con provvedimento del 15 novembre 2022 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. ssa LUCIA ROCCHI ha nominato perito estimatore nel presente procedimento lo scrivente dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx incaricando lo stesso di rispondere con relazione scritta ai quesiti di seguito riportati.

Lo scrivente il giorno 23 novembre 2022 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in modalità telematica PCT.

PREMESSA

Lo scrivente CTU dopo aver proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnala quanto segue:

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva la quale per gli immobili pignorati risale sino ad un atto di acquisto che è stato trascritto ai RR.II. di Fermo in data 27.07.1972 al n. 2982 r.p. e quindi in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (03.01.2022 al n.3 r.p.).
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- 3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato (xxxxxxxxxxxxxxxx) per cui lo scrivente ha proceduto alla acquisizione dello stesso unitamente ai certificati di residenza e stato di famiglia, da dove risulta quanto segue.
xxxxxxxxxxxxxxxx è attualmente coniugato con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a seguito di matrimonio contratto in data 21.10.1973 nel Comune di Montegranaro (*ved. allegato n.23, estratto di matrimonio*) ed entrambi risultano residenti nel Comune di Montegranaro (FM) in via Asiago n.5 (*ved. allegato n.21, certificato cumulativo*). Si precisa che tale matrimonio è stato contratto in data successiva all'atto di compravendita mediante il quale l'esecutato ha acquistato l'area e i diritti di superficie per costruire sulla medesima gli immobili pignorati (*ved. allegato n.5, atto di compravendita*).

RISPOSTE AI QUESITI

L'esperto ha provveduto a rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito 1: *Alla 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.*

Risposta:

I beni sottoposti a pignoramento sono costituiti da un **appartamento al piano terra con annesso un locale ad uso cantina/ripostiglio e da un appartamento al piano primo con annessa soffitta al piano terzo sottotetto**, facenti parte di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Montegrano (FM), in via Asiago n.5, catastalmente descritti come di seguito (*ved. allegato n.11, visura attuale catasto fabbricati*):

- foglio 22, particella 87 sub 2, categoria A/2, classe 1, vani 2, p. T, r.c. € 70,24;
- foglio 22, particella 87 sub 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, p. T, r.c. € 35,12;
- foglio 22, particella 87 sub 5, categoria A/2, classe 3, vani 7, p. 1-3, r.c. € 339,83;

confinanti con: Via Asiago, Via Montegrappa, spazi comuni, salvo altri.

Il fabbricato urbano di tipo residenziale al quale appartengono gli immobili in oggetto è costituito da tre piani fuori terra (PT, P1, P2) e da un piano terzo sottotetto (P3).

La sua edificazione è iniziata nel 1971 in virtù del Licenza di Costruzione n. 89/71 del 24.06.1971.

Per la sua costruzione sono state impiegate le tecniche costruttive ed i materiali ordinari dell'epoca di edificazione per questa tipologia di edificio.

Ha struttura portante in c.a., composta da pilastri e travi, i solai per la partizione orizzontale sono in latero cemento, la copertura è a 4 falde in latero cemento, con manto in tegole portoghesi. I muri perimetrali sono in mattoni da cm 42, intonacati e tinteggiati in giallo oca. L'accesso alle singole unità immobiliari dei vari piani è garantito dalla presenza di una scala interna centrale comune, mentre quello delle unità immobiliari poste al piano terra è indipendente.

Si precisa che tale scala interna nel progetto iniziale era stata collocata nel lato opposto a quello dove si trova attualmente (stato di fatto). Tuttavia, nei progetti relativi alla domanda di

concessione edilizia in sanatoria presentata in Comune nel 1985 (*ved. allegato n.*) ed approvata dallo stesso con rilascio della Concessione edilizia in sanatoria N°828 del 07/04/1998 (*ved. allegato n.*), la scala risulta correttamente posizionata e dunque sanata.

Si precisa, altresì, che tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio possono godere di un locale accessorio comune (attualmente ad uso garage) posto al piano terra, costituito dal sub 10, di 22 mq lordi, accatastato con la destinazione di bene comune censibile (B.C.C.). Tale locale non era presente nel progetto approvato e, dunque, costituisce di fatto un abuso con aumento di superficie, che però successivamente risulta anch'esso essere stato sanato mediante presentazione di domanda di Concessione edilizia in sanatoria, di cui in precedenza.

Nel complesso, lo stato di conservazione dell'intero edificio risulta buono.

L'edificio si trova in una zona tranquilla e periferica del Comune di Montegranaro ma comunque abbastanza vicina al centro storico e alle principali vie di comunicazione.

IMMOBILE N.1

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE con annesso locale ad uso cantina/ripostiglio (part. 87 sub 2 e sub 1), entrambi al piano terra:

Tale appartamento si trova al piano terra del fabbricato di cui sopra, lato Est, con accesso indipendente.

Ha una superficie commerciale lorda (L) di **mq 69,53** ed è composto da un totale di 3 stanze, di cui un locale soggiorno-cucina e una camera appartenenti al sub 2, e un bagno costituito da una porzione dell'attuale sub 1. La restante porzione del sub 1 costituisce il locale ad uso cantina/ripostiglio di **mq lordi 13,07** (*ved. allegato n.10, rilievo planimetro eseguito dal CTU*). La divisione del sub 1 nelle due porzioni citate è avvenuta tramite la realizzazione di una parete divisoria interna dello spessore di cm 10.

Si precisa che il sub 1 è stato realizzato in difformità al progetto approvato (*ved. allegato n.6, Licenza di costruzione n. 89/71 del 24/06/1971*) costituendo di fatto un'opera abusiva con aumento di superficie. Tuttavia, tale abuso risulta essere stato successivamente sanato mediante presentazione in Comune di domanda di Concessione edilizia in sanatoria (*ved. allegato n.8*).

Si precisa, inoltre, che il sub 1 risulta accatastato come garage (categoria C/6) (*ved. allegato n.11, visura catastale attuale*) e non come locale cantina/ripostiglio (categoria C/2), quale effettivamente è attualmente, mentre il sub 2 risulta attualmente correttamente accatastato come abitazione (categoria A/2), pur rilevando che per quest'ultimo non risulta essere mai stata

presentata in Comune alcuna domanda per il cambio di destinazione d'uso da locale garage/lavanderia (come risultava nel progetto iniziale) ad abitazione.

I pavimenti sono in laminato, tranne quelli del bagno dove vi sono mattonelle in gres porcellanato; le finestre sono dotate di doppio vetro, infissi in alluminio e tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno mentre il portone di ingresso è in alluminio. E' presente un controsoffitto in cartongesso. Sono presenti tutti gli impianti (idrico, termico, elettrico e di illuminazione). L'impianto termico è dotato di radiatori in ghisa alimentati da caldaia a metano interna posta nel locale cantina.

Dall'appartamento si accede al locale cantina/ripostiglio attraverso una porta interna. Tale locale ha una superficie commerciale lorda (L) di **mq 13,07** e risulta pavimentato con mattonelle in gres porcellanato. Si accede ad esso anche dall'esterno attraverso un portone in metallo. Anch'esso presenta un controsoffitto in cartongesso.

Nel complesso tutto l'immobile risulta in buono stato di conservazione.

IMMOBILE N.2

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE al piano primo con annesso vano soffitta al piano terzo sottotetto (part. 87 sub 5):

Tale appartamento si trova al piano primo del fabbricato di cui sopra, lato Est, con accesso mediante una scala interna comune alle altre unità immobiliari.

Ha una superficie commerciale lorda (L) di **mq 127,78** ed è composto da un totale di 7 stanze, di cui un locale soggiorno, una cucina, 3 camere e due bagni.

I pavimenti sono in parquet, tranne quelli della cucina e dei bagni dove vi sono in mattonelle in gres porcellanato; le finestre hanno gli infissi in legno, le tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno così come il portone di ingresso.

E' dotato di un balcone di **mq 13,85**, pavimentato e con ringhiere in ferro, e di un terrazzo di **mq 49,60** anch'esso pavimentato e con ringhiere in ferro.

Sono presenti tutti gli impianti (idrico, termico, elettrico e di illuminazione). L'impianto termico è dotato di radiatori in ghisa alimentati da caldaia a metano esterna.

Rispetto al progetto approvato, è stata rimossa una parete interna che separava l'attuale vano soggiorno dal corridoio.

Attraverso la scala interna comune si accede al vano soffitta posto al terzo piano sottotetto.

Tale vano ha una superficie commerciale lorda (L) di **mq 49,40**, ha il pavimento in laminato e le finestre in alluminio. Sono presenti gli impianti elettrico, di illuminazione e termico con due radiatori in ghisa. L'altezza massima è di 2,30 ml.

Rispetto al progetto approvato che prevedeva un unico vano, è stato realizzato al suo interno un ulteriore vano ripostiglio mediante la creazione di una parete interna in cartongesso, è stata rimossa una porzione di parete del corridoio centrale (bene comune non censibile) ed è stato creato un bagno all'interno del suddetto corridoio. (*ved. allegato n.10, rilievo planimetro eseguito dal CTU*)

Nel complesso tutto l'immobile risulta in buono stato di conservazione.

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU, è stata rilasciata dal Comune autorizzazione di abitabilità in data 22.01.1979 (*ved. allegato n.25*) relativa ai piani primo e secondo. Per cui l'aggiudicatario dell'immobile N.1 (appartamento al piano terra con annesso locale accessorio ad uso cantina/ripostiglio) dovrà presentare richiesta di abitabilità per l'appartamento al piano terra.

Lo scrivente ritiene opportuna la divisione dei beni pignorati in due lotti per la vendita come di seguito meglio descritti.

L'attuale ed unico intestatario degli immobili pignorati è il sig. Lelli Pasquale (esecutato) a seguito di atto di compravendita del 6.5.1972 rep. n. 25294, e trascritto ai RR.II. di Fermo in data 27.07.1972 al n.2982 r.p. (*ved. allegato n.5*) (e successiva edificazione).

Quesito 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.*

Risposta:

Per la descrizione dei beni pignorati si rimanda al quesito 1.

Per quanto riguarda il quesito se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., la risposta è no perché l'esecutato, proprietario per l'intero dei beni pignorati, ha acquistato l'area sulla quale ha successivamente edificato detti immobili in qualità di privato e non di impresa come da "**atto di compravendita**" a rogito Notaio Adriano Iacopini del 06.05.1972, rep. n. 25294, e trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data il 27.07.1972 ai nn. 2982/4159 (ved. allegato n.5).

Quesito 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;*

Risposta:

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un più ampio fabbricato che è stato edificato in data successiva al 1967 (ved. allegato n.6, Licenza di costruzione n. 89/71 del 24.06.1971).

Quesito 4 : *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, 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 dell'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;*

Risposta:

Il fabbricato residenziale a cui appartengono gli immobili pignorati, risulta essere stato costruito sulla base di Licenza di costruzione N. 89/71 del 24/06/1971 rilasciata ai sig.ri xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx (ved. allegato n.6).

In data 19/03/2011, il sig. xxxxxxxxxxxx ha presentato allo sportello unico per l'edilizia del Comune di Montegranaro una S.C.I.A. (Segnalazione certificata inizio attività) prot. 5147/2011 per "lavori di rifacimento copertura consistenti in rimozione vecchie tegole, posizionamento guaina e rifacimento manto di copertura con tegole portoghesi." (ved. allegato n.7).

In data 21.02.1986, il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ha presentato in Comune domanda di sanatoria per opere edilizie abusive ai sensi della Legge n° 47/85, pratica n° 175 del 21/02/1986, prot. n° 1889 (*ved. allegato n.8*).

In data 07/04/1998, è stata rilasciata dal Comune “Concessione edilizia in sanatoria N° 828” relativamente agli abusi di cui alla domanda di sanatoria suddetta.

Al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente CTU sugli immobili pignorati, si sono riscontrate le seguenti difformità urbanistiche e catastali:

Piano terra (appartamento con annesso locale accessorio: sub 2 e sub 1):

come già riferito nella descrizione di tale piano, quesito 1, esso è composto da un totale di 3 stanze, di cui un locale soggiorno-cucina e una camera appartenenti al sub 2, e un bagno costituito da una porzione dell'attuale sub 1. La restante porzione del sub 1 costituisce il locale ad uso cantina/ripostiglio (*ved. allegato n.10, rilievo planimetro eseguito dal CTU*). La divisione del sub 1 nelle due porzioni citate è avvenuta tramite la realizzazione di una parete divisoria interna dello spessore di 10 cm.

Anche l'attuale distribuzione degli spazi interni del sub 2, diversa da quella catastale, è stata realizzata attraverso la costruzione di una parete divisoria interna dello spessore di 10 cm che separa il locale soggiorno/cucina dalla camera.

Risulta mancante la parete divisoria fra il sub 1 e il sub 3 (appartenente ad altro proprietario).

Si precisa, inoltre, che il sub 1 risulta accatastato come garage (categoria C/6) (*ved. allegato n.11, visura catastale attuale*) e non come locale cantina/ripostiglio (categoria C/2), quale effettivamente è attualmente, mentre il sub 2 risulta attualmente correttamente accatastato come abitazione (categoria A/2), pur rilevando che per quest'ultimo non risulta essere mai stata presentata in Comune alcuna domanda per il cambio di destinazione d'uso da locale garage/lavanderia (come risultava nel progetto iniziale) ad abitazione.

Pertanto, occorre regolarizzare la situazione dei due sub sia dal punto di vista urbanistico, in Comune, che dal punto di vista catastale, al Catasto.

Per quanto riguarda il Comune:

- occorre sanare la diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata in entrambi i sub rispetto a quella approvata, attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria per mancata comunicazione opere interne, il cui costo complessivo è stimabile in **€ 3.066** di cui 1.000 quale sanzione, € 66 per diritti di segreteria e € 2.000 per spese tecniche da corrispondere al tecnico incaricato (elaborazione del progetto e presentazione della pratica in Comune);

- occorre presentare la domanda per il cambio di destinazione d'uso sia del sub 1, da locale garage a locale cantina/ripostiglio (categoria C/2), sia del sub 2, da locale garage/lavanderia ad abitazione (categoria A/2), il cui costo complessivo è stimabile in **€ 4.032,79**, di cui oneri per opere di urbanizzazione primaria € 1.067,44, oneri per opere di urbanizzazione secondaria € 999,02 e costo di costruzione € 1.966,33;

- occorre presentare la richiesta di abitabilità il cui costo complessivo è stimabile in **€ 2.034**, di cui € 464 quale sanzione per ritardata presentazione della pratica, € 70 diritti di segreteria, e € 1.500 per le spese tecniche da corrispondere al tecnico incaricato.

Per quanto riguarda il Catasto:

- occorre aggiornare le planimetrie catastali di entrambi i sub citati per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni, così come sono attualmente, e cambiare la categoria catastale del sub 1 da C/6 a C/2, il cui costo complessivo è stimabile in **€ 800**, comprensivo delle spese per il tecnico incaricato.

Pertanto, **il costo complessivo** che l'aggiudicatario degli immobili (sub 1 e sub 2) dovrà sostenere per sanare in Comune tutte le difformità urbanistiche di cui sopra, per regolarizzare la situazione catastale degli stessi, per realizzare la parete divisoria mancante fra il sub 1 e il sub 3 (altra proprietà), rappresentata dalla linea in verde tratteggiata nel rilievo planimetrico eseguito dallo scrivente (*ved. allegato n.10*), stimabile in **€ 4.000**, e per presentare la richiesta di abitabilità, ammonta a complessivi **€ 13.932,79**.

Piano primo (appartamento) e piano terzo sottotetto (soffitta) - sub 5:

L'attuale distribuzione degli spazi interni è diversa da quella approvata e catastale. Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo, si rileva che rispetto al progetto approvato, è stata rimossa una parete interna che separava l'attuale vano soggiorno dal corridoio. Per quanto riguarda il piano terzo sottotetto (soffitta), si rileva che rispetto al progetto approvato che prevedeva un unico vano, è stato realizzato al suo interno un ulteriore vano ripostiglio mediante la creazione di una parete interna in cartongesso, è stata rimossa una porzione di parete del corridoio centrale (bene comune non censibile) ed è stato creato un bagno all'interno del suddetto corridoio (*ved. allegato n.10, rilievo planimetro eseguito dal CTU*).

Pertanto, occorre regolarizzare la situazione di entrambi i piani sia dal punto di vista urbanistico, in Comune, che dal punto di vista catastale, al Catasto.

Per quanto riguarda il Comune:

- occorre sanare la diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata in entrambi i piani rispetto a quella approvata, attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per mancata comunicazione opere interne, il cui costo complessivo è stimabile in **€ 3.066** di cui 1.000 quale sanzione, € 66 per diritti di segreteria e € 2.000 per spese tecniche da corrispondere al tecnico incaricato (elaborazione del progetto e presentazione della pratica in Comune);

Per quanto riguarda il Catasto:

- occorre aggiornare le planimetrie catastali di entrambi i piani citati per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni, così come sono attualmente, il cui costo complessivo è stimabile in **€ 800**, comprensivo delle spese per il tecnico incaricato

Pertanto, il costo complessivo che l'aggiudicatario degli immobili (appartamento e vano soffitta) dovrà sostenere per sanare in Comune tutte le difformità urbanistiche di cui sopra e per regolarizzare la situazione catastale degli stessi, ammonta a complessivi **€ 3.866**.

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

Risposta:

Tale quesito non riguarda gli immobili in oggetto in quanto trattasi di due appartamenti di civile abitazione con annessi locali accessori.

Quesito 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 ostantive;*

Risposta:

I beni sottoposti a pignoramento sono costituiti da un **appartamento al piano terra con annesso un locale ad uso cantina/ripostiglio e da un appartamento al piano primo con annesso vano soffitta al piano terzo sottotetto**, facenti parte di un più ampio fabbricato sito nel Comune di

Montegrano (FM), in via Asiago n.5, catastalmente descritti come di seguito (*ved. allegato n.11, visura attuale catasto fabbricati*):

- foglio 22, particella 87 sub 2, categoria A/2, classe 1, vani 2, p. T, r.c. € 70,24;
- foglio 22, particella 87 sub 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, p. T, r.c. € 35,12;
- foglio 22, particella 87 sub 5, categoria A/2, classe 3, vani 7, p. 1-3, r.c. € 339,83;

confinanti con: Via Asiago, Via Montegrappa, spazi comuni, salvo altri.

Si precisa che esiste un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Quesito 7 : *ad appurare sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Risposta:

In base agli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio – sede distaccata di Fermo, all'atto della notifica del pignoramento (22.11.2021) l'esecutato xxxxxxxxxxxxxx era intestatario per l'intero degli immobili oggetto di pignoramento, in forza di **“atto di compravendita”** a rogito Notaio Adriano Iacopini del 06.05.1972, rep. n. 25294, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data il 27.07.1972 ai nn. 2982/4159 (*ved. allegato n.5*).

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, 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;

Risposta:

Il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di “**atto di compravendita**” a rogito Notaio Adriano Iacopini del 06.05.1972, rep. n. 25294 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data il 27.07.1972 ai nn. 2982/4159 ha acquistato l'area e i diritti di superficie per costruire sulla medesima gli immobili pignorati (ved. allegato n.5, atto di compravendita).

Successivamente, sulla base della Licenza di costruzione N. 89/71 rilasciata dal Comune di Montegranaro, ha costruito, unitamente ai proprietari delle altre unità immobiliari, l'edificio al quale appartengono gli immobili pignorati.

Pertanto, al ventennio gli immobili pignorati appartenevano per l'intero all'esecutato.

Per quanto riguarda i **GRAVAMI** (ved. *Ispezione ipotecaria – allegato n.4*) riguardanti i beni pignorati, essi sono:

1) Formalità del 27.07.2016 n° 872 Reg. Part.:

Ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. con sede a Fermo in via Don Ernesto Ricci 1 e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – atto Notaio Ciotola Valentina del 26.07.2016 rep. 1642/922 per Euro 450.000,00, a garanzia di mutuo di Euro 180.000,00 concesso al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Montegranaro il 26/08/1974.

2) Formalità del 03.01.2022 n°3 Reg. Part.:

Verbale di Pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

Quesito 9 : *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;*

Risposta:

Al fine di determinare **il più probabile valore di mercato** attribuibile agli immobili pignorati se fossero posti oggi in vendita, è stato utilizzato il cosiddetto metodo della STIMA SINTETICA COMPARATIVA che per determinare il più probabile valore di mercato di un immobile fa riferimento alle contrattazioni avvenute di recente per immobili simili e posti nelle immediate vicinanze, facendo le dovute aggiunte o detrazioni del caso.

Più precisamente, per gli edifici si è adottato come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale lorda (L) e le caratteristiche prese in considerazione sono l'epoca di edificazione, la tipologia costruttiva, le dimensioni, il grado di finitura, lo stato di conservazione e il luogo in cui sorgono.

Nello caso in esame, nella stima del valore attuale di mercato degli immobili pignorati (appartamento al piano terra con annesso locale accessorio e appartamento al piano primo con annesso vano soffitta al piano terzo sottotetto), si è in particolare tenuto conto delle caratteristiche favorevoli quali la zona in cui sorge l'edificio a cui essi appartengono, abbastanza tranquilla anche se un po' periferica rispetto al centro cittadino, la sua vicinanza alle principali vie di comunicazione e il suo buono stato di conservazione. Si è però tenuto conto anche dell'epoca non certo recente di edificazione del fabbricato suddetto (primi anni 70' del secolo scorso), del fatto che occorre sanare alcune difformità urbanistiche, così come spiegato in risposta al quesito 4, e del fatto che il mercato immobiliare non risulta particolarmente attivo in questa zona.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene congruo attribuire ai suddetti beni pignorati i seguenti valori di mercato:

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE N.1 (appartamento con annesso locale ad uso cantina/ripostiglio, entrambi al piano terra):

Abitazione (PT):	69,53 mq	x	750 €/mq	=	euro	52.147
Cantina/ripostiglio (PT):	13,07 mq	x	400 €/mq	=	euro	5.228
					TOTALE = euro	57.375

dove: mq superficie lorda

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE: Euro 43.442.21 arrotondato a Euro 43.000

dove: il prezzo base d'asta è stato determinato detraendo dal valore commerciale degli immobili (€ 57.3759) i presumibili costi che l'aggiudicatario del bene dovrà sostenere per sanare tutte le

difformità urbanistiche e catastali di cui al quesito 4, e per presentare la richiesta di abitabilità, pari a complessivi **€ 13.932,79**.

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE N.2 (appartamento al piano primo con annessa soffitta al piano terzo sottotetto):

Abitazione (P1):	127,78 mq	x	900 €/mq	=	euro	115.002
Terrazzo (P1):	49,60 mq	x	350 €/mq	=	euro	17.360
Balcone (P1):	13,85 mq	x	450 €/mq	=	euro	6.232
Soffitta (P3):	49,40 mq	x	450 €/mq	=	euro	22.230
					TOTALE = euro	160.824

dove: mq superficie lorda

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE: Euro 156.958 arrotondato a Euro 157.000

dove: il prezzo base d'asta è stato determinato detraendo dal valore commerciale degli immobili (€ 3.866) i presumibili costi che l'aggiudicatario del bene dovrà sostenere per sanare tutte le difformità urbanistiche e catastali di cui al quesito 4, pari a complessivi **€ 3.866**.

Quesito 10 : *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;*

Risposta:

Si ritiene opportuno disporre la vendita degli immobili pignorati **in due lotti** trattandosi di due appartamenti con annessi locali accessori. Il **LOTTO N. 1** è costituito **dall'immobile N.1** (appartamento al piano terra con annesso locale accessorio ad uso cantina/ripostiglio), il **LOTTO N. 2** è costituito **dall'immobile N.2** (appartamento al piano primo con annessa soffitta al piano terzo sottotetto).

Quesito 11 : *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;

Risposta:

L'immobile N.1 (appartamento al piano terra con annesso locale accessorio ad uso cantina/ripostiglio) risulta abitato dall'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e da sua moglie xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dove vi hanno regolare residenza (*ved. allegato n.21, certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia*).

L'immobile N.2 (appartamento al piano primo con annessa soffitta al piano terzo sottotetto) risulta abitato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (figlio dell'esecutato) e dai suoi due figli xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dove vi hanno regolare residenza (*ved. allegato n.24, certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia*).

L'edificio a cui appartengono i due immobili non risulta avere gestione condominiale ma autonoma da parte dei singoli occupanti le varie unità immobiliari.

Infine, si precisa che non risultano esistere formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito 12 : *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Risposta:

In base alle verifiche effettuate dallo scrivente CTU, gli immobili pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Allegati

- N. 1: Manifesto d'asta;
- N. 2: Check List dei controlli effettuati;
- N. 3: Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dell'immobile;
- N. 4: Ispezione ipotecaria presso la Agenzia delle Entrate Ufficio di Fermo;
- N. 5: Atto di compravendita del 06/05/1972, rep. n. 25294;
- N. 6: Licenza di costruzione n. 89/71 del 24/06/1971;
- N. 7: SCIA prat. 5147 del 19/03/2011;
- N. 8: Domanda di sanatoria per opere edilizie abusive prat. n°175 del 21/02/1986, prot. 1889;
- N. 9: Concessione edilizia in sanatoria N°828 del 07/04/1998;
- N.10: Rilievo planimetrico degli immobili eseguito dal CTU;
- N.11: Visura attuale catasto fabbricati per soggetto (xxxxxxxxxxxxxxxxxx);
- N.12: Visura storica catasto fabbricati part.87 sub.1;
- N.13: Visura storica catasto fabbricati part.87 sub.2;
- N.14: Visura storica catasto fabbricati part.87 sub.5;
- N.15: Visura attuale catasto terreni part. 87;
- N.16: Visura storica catasto terreni part. 87;
- N.17: Stralcio foglio di mappa;
- N.18: Elenco dei subalterni;
- N.19: Planimetrie catastali degli immobili;
- N.20: Elaborati planimetrici degli immobili;
- N.21: Certificato cumulativo di Residenza e Stato di famiglia di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- N.22: Certificato di Stato civile di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- N.23: Estratto di matrimonio di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- N.24: Certificato di Residenza e Stato di famiglia di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- N.25: Autorizzazione di abitabilità;
- N.26: Progetto relativo alla Licenza di costruzione N°89/71;
- N.27: Progetto relativo alla Domanda di sanatoria prat. n°175 del 21.02.1986;
- N.28: Rilievo fotografico dell'immobile;
- N.29: Relazione senza i dati personali delle parti;

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto e si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento

Fermo, li 18/01/2025

il C.T.U. **Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**