

TRIBUNALE DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare
N° 41/2017 R.G.E.

Promossa da



Contro



TRIBUNALE DI FERMO Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°41/2017 promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

OGGETTO: Relazione tecnica del CTU

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi nell'udienza del 09/03/2022 nomina Esperto nella presente stima immobiliare il sottoscritto Geom. Malvatani Pierluigi di Fermo che il 22/03/2022 accetta l'incarico di rispondere al quesito redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

I quesiti richiesti:

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

1) in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

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

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

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

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

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

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

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

4) Compito questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- a) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

- c) *Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della 47/1985;*
- d) *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto "c", gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifiche l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- e) *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- f) *Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di*

- difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- g) *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- h) *A verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovrà altresì indicare l’esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*
- i) *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 cp.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

- l) *A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;*
- m) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- n) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

- o) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idonealmente li raffiguri;*
- p) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- q) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- r) Ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT.*

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

- 1)** Ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** la quale risale al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
- 2)** Ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale riguardante gli immobili;
 - Non ha depositato il certificato catastale storico;
 - Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali degli immobili;

3) Non è stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati, in quanto trattasi di società.

Dopo aver effettuato in data 02/07/2022 e 01/08/2022 il sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione e svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Fermo, la Conservatoria dei RR.II di Fermo, l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno ufficio distaccato di Fermo, allo scopo di reperire la documentazione e i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, si riportano le risultanze di seguito descritte.

QUESITO N. 4a

All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Data la consistenza e la conformazione dell'unità oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno, per una migliore appetibilità dello stesso, la formazione di 3 lotti:

LOTTO 1:

- Appartamento sito nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Martino n.149/f, piano 1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 101 con la particella 624 sub 15**, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, rendita € 303,93.
- Garage sito nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Martino n.149/f, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 101 con la particella 624 sub 25**, cat. C/6, classe 8, mq. 30.00, rendita € 69,72.

L'appartamento al piano primo confina ad est con vano scala condominiale e proprietà [REDACTED].

Il garage al piano seminterrato confina a est con prop. [REDACTED], a nord con spazio di manovra condominiale, a ovest con proprietà [REDACTED].

LOTTO 2:

- Area urbana edificabile sita nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Martino scn, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 101 con la particella 624 sub 2**, cat. F/1, consistenza mq. 940,00.

L'area confina a nord con proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED]

LOTTO 3:

- Area urbana con sovrastante fabbricato in corso di costruzione di due piani fuori terra ed un piano interrato, sita nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Martino scn, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 101 con la particella 624 sub 28 (ex sub 1** a seguito di variazione catastale autorizzata dal Giudice), cat. F/3.

L'area confina ad nord e sud con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED]

Per la suddivisione in lotti non è stato necessario effettuare frazionamenti o variazioni.

QUESITO N. 4b

Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

LOTTO 1:

Appartamento facente parte di una palazzina realizzata nell'anno 2006/2007, di tre piani fuori terra ed un piano interrato a destinazione di civile abitazione.

La palazzina è stata costruita nell'anno 2007, con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e tamponatura in laterizio.

L'appartamento, sito in **C.da San Martino n°149/f** e distinto al catasto Urbano al **foglio 101 con la particella 624 sub 15**, è sito al piano primo dell'immobile, lato ovest, al quale si accede tramite una scala interna condominiale con ascensore,

che collega tutti i piani. L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 90,00 ed è composto da 1 soggiorno con angolo cottura, 3 camere, 2 bagni ed un corridoio. Nei lati ovest e sud sono presenti dei balconi per complessivi mq. 25,00.

In sede di sopralluogo l'appartamento di presentava allo stato grezzo, erano presenti solamente i tramezzi intonacati, gli infissi interni con doppio vetro, gli infissi esterni con persiane in plastica e la predisposizione degli impianti. Mancavano tutte le finiture interne.

Garage sito al piano interrato al quale si accede tramite una rampa carrabile esterna condominiale e tramite la scala interna e l'ascensore condominiale che collega tutti i piani. Anche il garage è sito in **C.da San martino n°149/f** e distinto al Catasto Urbano al **foglio 101 con la particella 624 sub 25**.

Il garage ha l'accesso carrabile, è provvisto di serranda basculante in alluminio ed ha una superficie di circa mq. 32,00.

LOTTO 2:

Area urbana edificabile di mq. 940 ubicata in **C.da San Martino scn** e distinta la Catasto Urbano al **Foglio 101 con la particella 624 sub 2**. Tale area si trova a nord dell'immobile descritto nel lotto 1. L'area si presenta incolta con vegetazione spontanea. In base al P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti, l'area è destinata a:

- Art.62; Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) (porz.);
- Art.56; aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale (minima parte).

In base a tale destinazione urbanistica l'area è caratterizzata da un indice di fabbricabilità di 2 mc/mq.

LOTTO 3:

Area urbana edificabile con sovrastante immobile in corso di costruzione sita in **C.da San Martino scn** e distinta al Catasto urbano al **Foglio 101 con la particella 624 sub 28 (ex sub 1** a seguito di variazione catastale autorizzata dal Giudice).

L'immobile in corso di costruzione è di 2 piani fuori terra ed un piano interrato per circa mq. 167,55 ogni piano.

L'ingresso al piano interrato è assicurato da un ingresso in trincea posto nel lato sud del fabbricato, di m. 3.00, al quale si accede tramite una rampa carrabile. Tale piano ha una destinazione a garage.

I due piani fuori terra sono destinati a civile abitazione e suddivisi in due unità abitative ogni piano ognuna con ingresso autonomo dall'esterno. Alle due unità al piano primo si accede tramite due scale esterne.

L'immobile presenta una struttura portante in cemento armato, solai di piano e di copertura in latero cemento, tamponatura esterna in laterizio a faccia vista. Internamente non presenta nessuna finitura.

Per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione non è possibile esercitare l'opzione IVA perché gli immobili non sono stati ultimati, per cui non è mai stata fatta l'ultimazione dei lavori e la successiva richiesta di agibilità, e quindi non sono trascorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

QUESITO N. 4c

Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della 47/1985.

La costruzione del fabbricato che costituisce i lotti n. 1, e 3 è iniziata nell'anno 2006 con le Autorizzazioni elencate nel punto 4d.

QUESITO N. 4d

Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare 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, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto

comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fermo risulta che, per gli immobili siti in C.da San Martino oggetto di esecuzione sono state presentate (Allegato n°1):

LOTTO N°1 e 3:

- **Permesso a Costruire n°315/2005 del 14/11/2005** rilasciato alla Sig.ra [REDACTED] per la realizzazione di n°2 edifici residenziali nel Comune di Fermo in C.da San Martino;

- **Permesso a Costruire n°315/2005 del 06/12/2005** rilasciato alla [REDACTED] per la realizzazione di n°2 edifici residenziali nel Comune di Fermo in C.da San Martino. Tale Permesso sostituisce e annulla il permesso a Costruire n°315/2005 Rif. Urb. 10915 del 14/11/2005, rilasciato al proprietario precedente, [REDACTED], e mai ritirato.

- **Permesso di Costruire in variante n°891/2006 del 28/03/2007** rilasciato alla Ditta [REDACTED] per la realizzazione di n°2 edifici residenziali in C.da San Martino – modifiche dei prospetti, del piano interrato e di sistemazione esterna nell'edificio "B".

- **Denuncia Inizio Attività n°509/2007 del 15/06/2007** presentato dalla [REDACTED] per i lavori di realizzazione di n°2 edifici residenziali in C.da San Martino – modifiche interne nell'edificio "B".

- **Denuncia Inizio Attività n°649/2007 del 01/08/2007** presentato dalla [REDACTED] per i lavori di realizzazione di n°2 edifici residenziali in C.da San Martino – modifiche nell'edificio "A" con variazione numero delle unità immobiliari.
delle unità immobiliari.

- **Permesso di Costruire in variante n°898/2007 del 29/04/2008** rilasciato alla [REDACTED] per la realizzazione di n°2 edifici residenziali in C.da San Martino – modifiche nell'edificio "A" con variazione della sagoma.

- **Denuncia Inizio Attività n°436/2008 del 12/06/2008** presentato dalla [REDACTED] per i lavori di **realizzazione di n°2 edifici residenziali in C.da San Martino – modifiche della sistemazione esterna dell'edificio.**
- **Denuncia Inizio Attività n°245/2011 del 05/05/2011** presentato dalla [REDACTED] per i lavori di **realizzazione di opere per il completamento di fabbricati residenziali di nuova edificazione.**

Per le unità oggetto di esecuzione non è stata presentata richiesta di agibilità.

L'immobile eseguito risulta conforme allo stato autorizzato.

QUESITO N. 4e

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

Per la particella sita nel Comune di Fermo e descritta al **Foglio 101 con la particella 624** è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n°2) nel quale risulta che tale particella, in base al P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti risulta essere destinata:

- ✓ **Art. 62 - Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) (porz.):**
- ✓ **Art. 56 – Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale (minima porz.)**

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

- R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico);
- Microzonazione sismica di secondo livello – Attestato di conformità Regione Marche del 30/01/2020;
- D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) art. 11 L.R. 13/99; aggiornamento adottato con

D.C.I. 68/08/08/2016 (porz.) norme di salvaguardia dal 08/09/2016 al 08/09/2019;
codice ambito: F-23-0109 (R2/P2).

QUESITO N. 4f

Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive.

Nell'atto di pignoramento si fa riferimento alle proprietà descritte al catasto terreni al Foglio 101 con la particella 604, 606 e 608 e 616.

Tali particelle, con tipo mappale n. 17525.1/2007 del 25/01/2007 sono state soppresse ed introdotte al catasto urbano con l'identificativo Foglio 101 particella 624 e con denuncia di accatastamento n. 1174.1/2007 del 014/06/2007 presentata all'UTE di Ascoli Piceno, è stato accatastato il fabbricato edificato sulla particella 624 con la creazione dei subalterni dal sub 1 al sub 27.

La società [REDACTED] ha trasferito parte delle suddette unità, rimanendo intestataria solo delle unità contraddistinte al Catasto Urbano al Foglio 101 con la particella 624 sub 1, 2, 15 e 25.

In sede di sopralluogo è emerso che sull'area urbana distinta al Foglio 101 particella 624 sub 1 è in corso di costruzione (è stata realizzata solamente la struttura portante e la tamponatura) un immobile di due piani fuori terra ed un piano interrato. Dopo autorizzazione del Giudice dell'11/01/2023 il CTU ha provveduto alla variazione catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati (Allegato n°3) del subalterno 1 trasformandolo da area urbana a unità in corso di costruzione. Tale variazione ha comportato la **soppressione del subalterno 1** e la successiva **creazione del subalterno 28**, pertanto il nuovo identificativo catastale per l'immobile in corso di costruzione è: **Foglio 101 particella 624 sub 28, Cat. F/3 (unità in corso di costruzione).**

Lotto n°1:

- Appartamento sito nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Martino n.149/f, piano 1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 101 con la particella 624 sub 15**, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, rendita € 303,93.
- Garage sita nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Martino n.149/f, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 101 con la particella 624 sub 25**, cat. C/6, classe 8, mq. 30.00, rendita € 69,72.3

Lotto n°2:

- Area urbana sita nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Martino scn, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 101 con la particella 624 sub 2**, cat. F/1, consistenza mq. 940,00.

Lotto n° 3:

- Area urbana con sovrastante fabbricato in corso di costruzione di due piani fuori terra ed un piano interrato, sita nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Martino scn, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 101 con la particella 624 sub 28 (ex sub 1)**, cat. F/3.

Si allega visura catastale (Allegato n°4)

QUESITO N. 4g

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

Gli immobili siti nel Comune di **Fermo in C.da San Martino n°149/f e descritti al Foglio 101 particella 624 sub 2, 15, 25 e 28** risultano essere di proprietà della ditta:

- [REDACTED] - CF [REDACTED] - Proprietà per 1/1

In virtù di edificazione su area acquistata con atto del Notaio Marchetti in data 18/11/2005 rep.9106/2326 trascritto a Fermo al n. 6835 R.P. e n. 11187 R.G. in data 09/12/2005. (Allegato n°5).

QUESITO N. 4h

A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Per tutti i beni oggetto di esecuzione: **Foglio 101 particella 624 sub 2, 15, 25 e 28:**

- unità immobiliari di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] in virtù di edificazione su area acquistata con atto del Notaio Marchetti in data 18/11/2005 rep.9106/2326 trascritto a Fermo al n. 6835 R.P. e n. 11187 R.G. in data 09/12/2005 dalla [REDACTED], nata a Fermo il 15/09/1933. La società [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED] [REDACTED] un'area di mq. 2677 con sovrastante piccolo manufatto accessorio agricolo in pessimo stato e piccolo fabbricato con annessa corte di pertinenza esclusiva di mq. 123,00, il tutto descritto al catasto terreni al Foglio 101 con la particella 604, 606 e 608 ed al catasto fabbricati al Foglio 101 con la particella 79 sub 7.

Successivamente, con frazionamento n.33788.1/2006 le particelle oggetto dell'atto di compravendita si sono trasformate nelle particelle oggetto di pignoramento. Foglio 101 particelle 604, 606, 608 e 616. Poi, con tipo mappale n. 17525.1/2007 del 25/01/2007 tutte le suddette particelle sono state soppresse ed introdotte al catasto urbano con l'identificativo Foglio 101 particella 624 e con denuncia di accatastamento n. 1174.1/2007 del 014/06/2007 presentata all'UTE di Ascoli Piceno, è stato accatastato il fabbricato edificato sulla particella 624 con la creazione dei subalterni dal sub 1 al sub 27.

- area pervenuta alla Sig. [REDACTED] per successione in morte del [REDACTED], deceduto il 14/12/1960 a Fermo, registrata a Fermo il 10/04/1961 al n. 96 vol. n. 426 e trascitta il 03/07/1961 ai nn. 2487/1979.

Sull'immobile risultano le seguenti formalità (Allegato n°6):

- IPOTECA VOLONTARIA N. 780 R.P. del 10/04/2006

in favore della [REDACTED] con sede in Fermo [REDACTED] per € 2.500.000,00 contro la società denominata [REDACTED].” a garanzia di un mutuo di € 1.000.000,00, a seguito atto notarile del Notaio Marchetti Enrico del 03/04/2006 rep. n.9372/2465 gravante sull'area sita a Fermo e censito al catasto terreni al foglio 101, particelle 604, 606, 608 e 616. **Si precisa che tali particelle, in data 25/01/2007, con variazione n°17525.1/2007 presentata all'UTE di Ascoli Piceno, sono state soppresse ed introdotte in catasto urbano con la particella n°624 di mq. 2800 e successivamente, con denuncia di accatastamento n. 1174.1/2007 del 014/06/2007 presentata all'UTE di Ascoli Piceno, è stato accatastato il fabbricato edificato sulla particella 624 con la creazione dei subalterni dal sub 1 al sub 27.**

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA N. 7040 R.P. del 19/12/2005

A favore e contro la Sig.ra Iacopini Italia nata a Fermo il 15/09/1933 e la ditta [REDACTED] riguardante l'unità negoziale n.1: area sita nel Comune di Fermo e censita al catasto terreni al foglio 101, particelle 204, 605 e l'unità negoziale n.2: area sita nel Comune di Fermo e censita al catasto terreni al foglio 101, particelle 604. A carico dell'immobile descritto al quadro B al punto 1.1 e 1.2 ed a favore del fondo di proprietà della società [REDACTED] sita a Fermo in C.da San Martino, è stata costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo e automezzo, al fine di collegare il fondo dominante con la strada provinciale Val d'Ete, da esercitarsi sulla particella 204 e su una striscia di terreno della particella 605, della larghezza costante di m. 10, adiacente al lato sud della citata particella 605. A titolo di permuta, a carico

dell'area descritta al punto 2.1 ed a favore del fondo di proprietà [REDACTED] [REDACTED] Foglio 101 part. 603, servitù perpetua di passaggio carrabile con soli mezzi agricoli, al fine di collegare il fondo dominante con altra proprietà della [REDACTED] al fine di accedere alla strada pubblica. Servitù da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza costante di m. 4 adiacente il lato ovest del fondo servente sopra citato.

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA N. 7041 R.P. del 19/12/2005

A favore della [REDACTED] e contro la [REDACTED] [REDACTED] nata a Fermo il 15/09/1933 riguardante l'unità negoziale n.1: area sita nel Comune di Fermo e censita al catasto terreni al foglio 101, particelle 204, l'unità negoziale n.2: area sita nel Comune di Fermo e censita al catasto terreni al foglio 101, particelle 605. A carico dell'immobile descritto al quadro B ed a favore dell'attiguo fondo di proprietà della società [REDACTED] sita a Fermo in C.da San Martino, è stata costituita servitù perpetua di: posa di tubazioni nel sottosuolo del fondo servente e a distanza legale dal confine e previa autorizzazione degli enti preposti per condutture per il deflusso di acque chiare luride, condutture elettriche, telefoniche, di gas. Servitù tutte da esercitarsi sulla particella 204, utilizzando lo spazio minimo necessario, e su una striscia di terreno della particella 605 della larghezza di m. 10, adiacente al lato sud.

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA N. 7042 R.P. del 19/12/2005

A favore della [REDACTED] e contro la [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] riguardante l'unità negoziale n.1: area sita nel Comune di Fermo e censita al catasto terreni al foglio 101, particelle 79 sub 8, A carico dell'immobile descritto al quadro B ed a favore dell'attiguo fondo di proprietà della società [REDACTED] sita a Fermo in C.da San Martino, è stata costituita servitù perpetua di: posa di tubazioni nel sottosuolo del fondo servente e a distanza legale dal confine e previa autorizzazione degli enti preposti per condutture per il deflusso di acque chiare luride, condutture elettriche, telefoniche,

di gas. Servitù da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza costante di m. 5, adiacente al lato ovest del fondo servente.

- ATTO NOTARILE PER RESTRIZIONE DI BENI N. 2166 R.P. del 31/10/2007

in favore della [REDACTED] con sede in Fermo CF [REDACTED] contro la società denominata [REDACTED] veniva cancellata l'ipoteca sui seguenti immobili: Foglio 101 particella 624 sub 12, 20, 17, 27.

- ATTO NOTARILE PER RESTRIZIONE DI BENI N. 2179 R.P. del 31/10/2007

in favore della [REDACTED] con sede in Fermo CF [REDACTED] contro la società denominata [REDACTED] veniva cancellata l'ipoteca sui seguenti immobili: Foglio 101 particella 624 sub 10, 11, 13, 21, 22, 24.

- ATTO NOTARILE PER RESTRIZIONE DI BENI N. 324 R.P. del 19/02/2008

in favore della [REDACTED] con sede in Fermo [REDACTED] contro la società denominata [REDACTED] veniva cancellata l'ipoteca sui seguenti immobili: Foglio 101 particella 624 sub 14, 16, 18, 19, 23, 26

- ATTO NOTARILE PER RIDUZIONE SOMMA MUTUO N. 149 R.P. del 04/02/2006

in favore della [REDACTED] con sede in Fermo [REDACTED] contro la società denominata [REDACTED] per riduzione dell'importo dell'ipoteca ad € 1.050.000,00.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 1206 R.P. del 03/03/2017

in favore della [REDACTED] con sede in Fermo, contro la società denominata [REDACTED], gravante sulle particelle censite al catasto terreni al foglio 101 con le particelle 604, 606, 608 e 616. La società esecutata ha trasferito parte delle unità immobiliari edificate su tali terreni ed è rimasta intestataria di 4 unità descritte al punto 4a e 4b: Foglio 101 particella 624 sub 2, sub 15, sub 25 e sub 28 (ex sub 1).

Non esistono altri oneri o formalità anche di natura condominiale.

QUESITO N. 4i

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;

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

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

Per l'area edificabile viene presa in considerazione la tabella (utilizzata dall'Ufficio tributi del Comune di Fermo per la tassazione IMU) di valutazione delle aree edificabili inserite nel PRG, in vigore dal 06/07/2006, ove sono evidenziati i valori attribuiti dall'Agenzia del Territorio a Marzo 2008 e successivamente riconsiderati dal Comune di Fermo, nella quale, per la zona oggetto di esecuzione e la destinazione d'uso, si attribuisce un valore che va da € 140,00 a € 180,00.

| LOTTO N° 1 | | | | | | |
|----------------------------|---------------|------------|--------|---------------|----------------------------|---------------------|
| Qualità o U.I. | destinaz. | Sup. Comm. | Coeff. | Sup. convenz. | €./mq. | Valore |
| Foglio 101 Part 624 sub 15 | abitazione P1 | 90,00 | 1,00 | 90,00 | | |
| | balconi | 25,00 | 0,25 | 6,25 | | |
| Foglio 26 Part 701 sub 25 | garage | 32,00 | 0,50 | 16,00 | | |
| FABBRICATO | TOTALE | | Mq. | 112,25 | € 1.200,00 | € 134.700,00 |
| | | | | | DEBITI CONDOMINIALI | -€ 1.649,77 |
| | | | | | VALORE COMPLESSIVO | € 133.050,23 |

| LOTTO N° 2 | | | | | | |
|---------------------------------|-----------------|------------|--------|---------------|---------------------------|---------------------|
| Qualità o U.I. | destinaz. | Sup. Comm. | Coeff. | Sup. convenz. | €./mq. | Valore |
| Foglio 101 Particella 624 sub 2 | area edificabil | 940,00 | 1,00 | 940,00 | | |
| FABBRICATO | TOTALE | | Mq. | 940,00 | € 140,00 | € 131.600,00 |
| | | | | | VALORE COMPLESSIVO | € 131.600,00 |

| LOTTO N° 3 | | | | | | |
|----------------------------|-----------------|------------|--------|---------------|-----------------|---------------------|
| Qualità o U.I. | destinaz. | Sup. Comm. | Coeff. | Sup. convenz. | €./mq. | Valore |
| Foglio 101 Part 624 sub 28 | Piano Interrato | 167,55 | 0,50 | 83,78 | | |
| | Piano terra | 167,55 | 1,00 | 167,55 | | |
| | Piano Primo | 167,55 | 1,00 | 167,55 | | |
| FABBRICATO | TOTALE | | Mq. | 418,88 | € 600,00 | € 251.325,00 |
| VALORE COMPLESSIVO | | | | | | € 251.325,00 |

QUESITO N. 4I

A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento, si ritiene opportuno creare tre lotti:

LOTTO 1

diritti di piena proprietà su:

- Appartamento sito nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Martino n.149/f, piano 1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 101 con la particella 624 sub 15**, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, rendita € 303,93.
- Garage sita nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Martino n.149/f, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 101 con la particella 624 sub 25**, cat. C/6, classe 8, mq. 30.00, rendita € 69,72.

L'appartamento al piano primo confina ad est con vano scala condominiale e proprietà Santanafessa Paolo.

Il garage al piano seminterrato confina a est con prop. [REDACTED], a nord con spazio di manovra condominiale, a ovest con proprietà [REDACTED]

Per un valore complessivo della proprietà di € 133.050,23.

LOTTO 2

diritti di piena proprietà su:

- Area urbana sita nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Martino scn, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 101 con la particella 624 sub 2**, cat. F/1, consistenza mq. 940,00.

L'area confina a nord con proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED]

Per un valore complessivo della proprietà di € 131.600,00.

LOTTO 3

diritti di piena proprietà su:

- Area urbana con sovrastante fabbricato in corso di costruzione di due piani fuori terra ed un piano interrato, sita nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Martino scn, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 101 con la particella 624 sub 28 (ex sub 1 a seguito di variazione catastale autorizzata dal Giudice)**, cat. F/3.

L'area confina ad nord e sud con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED]

Per un valore complessivo della proprietà di € 251.325,00.

QUESITO N. 4m

Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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

Si allega le planimetrie catastali dell' immobile pignorato (Allegato n°8) e la documentazione fotografica (Allegato n°9).

QUESITO N. 4p

A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

Si allega il manifesto d'asta (Allegato n°10)

QUESITO N. 4q

Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

QUESITO N. 4r

Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

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

- 1) Precedenti Urbanistici;
- 2) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 3) Variazione catastale;
- 4) Visure catastali;
- 5) Atto di provenienza della proprietà;

- 6) Elenco formalità;
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Planimetrie catastali;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Manifesto d'asta.

Fermo lì 28/04/2023

