
TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **2/2021** promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

IL C.T.U

Oggetto: **Relazione scritta del PERITO ESTIMATORE sulla stima degli immobili pignorati**
– **Esecuzione N° 2/2021 R.G.E. promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx**
e xxxxxxxxxxxxxx.

XxxXxxx

Con provvedimento del 10 febbraio 2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. ssa MILENA PALMISANO ha nominato perito estimatore nel presente procedimento lo scrivente dott. Alessandrini Costantino incaricando lo stesso di rispondere con relazione scritta ai quesiti di seguito riportati.

Lo scrivente il giorno 19 febbraio 2023 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 l'immobile pignorato risale sino ad un atto di acquisto che è stato trascritto il 29.11.1983 ai n.n. 6125/4355 e quindi in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (27.01.2021).
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- 3) Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati (xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx) per cui lo scrivente ha proceduto alla acquisizione degli stessi unitamente ai certificati di residenza e stato di famiglia, da dove risulta quanto segue.

xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx risultano attualmente coniugi a seguito di matrimonio contratto xxxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni (*ved. allegato n.23, estratto di matrimonio*) ed entrambi residenti nel Comune di Porto San Giorgio (FM) in via xxxxxxxxxxx (*ved. allegato n.22, certificato cumulativo*).

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 di civile abitazione al piano secondo con annessi soppalco e terrazzo al piano terzo, e locali uso garage ed uso deposito al piano interrato**, facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), in via Isola di Ponza n.19, catastalmente descritti come di seguito (*ved. allegato n.15, visura attuale catasto fabbricati*):

- foglio 3, particella 374 sub 43, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, p. 2-3, r.c. € 325,37;
- foglio 3, particella 374 sub 11, categoria C/2, classe 1, consistenza 62 mq, p. S1, r.c. € 128,08;
- foglio 3, particella 374 sub 33, categoria C/6, classe 2, consistenza 73 mq, p. S1, r.c. € 203,59;

confinanti con: Via Isola di Ponza, proprietà xxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxx, terrapieno su due lati, spazi comuni, corte condominiale.

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 agli inizi del 2008 in virtù del Permesso di Costruire n. 948 del 03.12.2007 ma ad oggi non risulta ancora completata (manca comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità).

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 due falde in latero cemento, dotata di uno strato isolante e rivestita in coppi. I tamponamenti esterni sono al piano interrato in c.a., al piano terra e piani superiori in laterizio a doppio strato con isolante; la rifinitura esterna è in mattoni pieni murati

con faccia a vista, dotati nelle aperture di infissi in legno con persiane ad ante in legno o p.v.c.. Le partizioni verticali tra le varie unità abitative sono in laterizio forato a doppio strato con isolante termico ed acustico. Le partizioni verticali tra i vani della stessa unità immobiliare sono in laterizio forato per uno spessore di cm. 10, intonaco compreso.

L'accesso alle singole unità immobiliari dei vari piani è garantito dalla presenza di un ascensore posto all'esterno del fabbricato, tra i due corpi di fabbrica, e dalla presenza di scale esterne dislocate attorno al vano ascensore dalle quali, attraverso dei pianerottoli, si può accedere alle singole unità immobiliari.

Nel complesso, il suo stato di conservazione risulta buono.

L'edificio si trova in una zona abbastanza tranquilla anche se un po' periferica del Comune di Porto Sant'Elpidio, in prossimità del mare e vicino alle principali vie di comunicazione, quali la strada statale SS 16 Adriatica e la stazione ferroviaria, nonché a pochi chilometri di distanza dal casello dell'autostrada A14.

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE (part. 374 sub 43):

Tale appartamento si trova al piano secondo del fabbricato di cui sopra, con accesso da un pianerottolo esterno.

Ha una superficie commerciale lorda (L) di **mq 60,70** ed è composto da un totale di 4 stanze, di cui un locale soggiorno-pranzo, uno studio, una camera e un bagno.

I pavimenti sono in laminato, tranne quello del bagno dove vi sono mattonelle in gres; gli infissi delle finestre sono in legno, le persiane in alluminio, le porte in CDF, tutti in buone condizioni.

Sono presenti tutti gli impianti (idrico, elettrico e di illuminazione), tranne quello termico in quanto mancano i radiatori e la caldaia.

L'appartamento è dotato di tre balconi per una superficie lorda complessiva di **mq 20,40**, pavimentati ma con muro perimetrale sprovvisto di ringhiere.

Dal soggiorno si può accedere attraverso una scala interna al sovrastante soppalco (piano terzo sottotetto) di **mq lordi 12,14** non abitabile ma utilizzabile come locale accessorio (ripostiglio).

Dal soppalco si può accedere al terrazzo esterno di **mq lordi 29,77**, pavimentato ma con muro perimetrale privo di ringhiere.

LOCALI USO GARAGE ED USO DEPOSITO (part. 374 sub.11 e sub 33)

Tali locali si trovano al piano interrato del fabbricato di cui sopra, con accesso da una rampa laterale.

Hanno una superficie lorda complessiva (L) di **mq 148,67** e sono costituiti da un ampio garage collegato ad un locale ripostiglio e ad una cantina. L'accesso dall'esterno avviene attraverso tre serrande carrabili basculanti e internamente dal locale cantina.

Allo stato attuale si presentano al grezzo in quanto risultano mancanti gli intonaci e la tinteggiatura sia alle pareti che al soffitto, il masseto, il pavimento e l'impianto elettrico.

Catastalmente sono identificati con i subalterni 33 e 11 della part. 374, di cui il sub. 33 risulta costituito a livello planimetrico da un garage e da due locali ripostiglio, mentre il sub 11 da tre locali ripostiglio e da una cantina (*ved. allegato n.21, planimetrie catastali degli immobili*). Lo stato di fatto, però, non coincide con le planimetrie catastali dei due subalterni in quanto è presente un unico locale garage collegato a un locale ripostiglio e a una cantina, costituenti di fatto un unico subalterno.

Occorre, pertanto, aggiornare la planimetria catastale di tale piano per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni, così come sono attualmente, presentando in Catasto una pratica DOCFA di fusione dei due subalterni con costituzione di un unico subalterno, il cui costo è stimabile in **€ 500**, comprensivo delle spese per il tecnico incaricato.

Lo scrivente non ritiene opportuna la divisione dei beni pignorati in più lotti per la vendita trattandosi di un unico appartamento, per di più di modeste dimensioni, con annessi soppalco, terrazzo e locali uso garage e deposito nel piano interrato.

Gli attuali intestatari di detti immobili sono gli esecutati Serpentine Enrico e Ferranti Pierina, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, a seguito di atto di compravendita del 31.05.202012 repertorio n.21861/10718 (*ved. allegato n.5*).

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 del bene pignorato 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 gli esecutati, proprietari congiuntamente per l'intero e ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena

proprietà, hanno acquistato detti immobili in qualità di privati e non di impresa come da “**atto di compravendita**” a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 31.05.2012, rep. n. 21861/10718, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data il 06.06.2012 ai nn. 4243/2918 (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 (appartamento di civile abitazione e locali ad uso garage e deposito) fanno parte di un più ampio fabbricato che è stato edificato in data successiva al 1967 (ved. allegato n.6, permesso di costruire n. 948 del 03.12.2007) .

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, verificati 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, verificati, 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 appartiene l'appartamento ad uso civile abitazione e il locali uso garage e uso deposito oggetto di pignoramento, risulta essere stato costruito dalla ditta XXXXXXXXX con sede in Porto Sant'Elpidio alla via XXXXXXXXX, all'interno del Piano di Lottizzazione in via Castellano (APR 11) Lotto n°5, via Isola di Ponza, 19 sulla base del Permesso di Costruire N. 948 del 03/12/2007 (ved. allegato n.6)

In data 25.01.2012, la ditta XXXXXX ha avanzato richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 1940 per la realizzazione di modifiche al fabbricato in oggetto ma venne respinta per la mancanza di elementi di valutazione necessari per esprimere una valutazione di conformità. Analoga richiesta è stata avanzata in data 16.01.2015 prot. n. 1408 ma ugualmente respinta per gli stessi motivi.

In data 31.01.2012, la ditta XXXX ha avanzato istanza S.C.I.A (Segnalazione Certificata Inizio Attività) prot. n. 2621 per effettuare lavori di modifica della recinzione e della sistemazione esterna del fabbricato (*ved. allegato n.7*).

Successivamente, a seguito di attività di vigilanza urbanistico – edilizia ai sensi dell’articolo 27 del DPR 380/01, personale ispettivo del Settore Urbanistica del Comune di Porto Sant’Elpidio, unitamente a quello della Polizia Locale, ha eseguito due sopralluoghi (uno in data 14.10.2015 e uno in data 16.11.2015) presso il cantiere della ditta XXX sito in via Isola di Ponza n.19 in cui era in corso l’ultimazione del suddetto fabbricato plurifamiliare.

Da tali sopralluoghi, conclusisi con la stesura di due verbali (*ved. allegati n.8 e n.9*), è emerso che erano stati realizzati degli abusi in parziale difformità al permesso di costruire N. 948 del 03/12/2007, con applicazione di quanto previsto dall’articolo 34 del DPR 380/01. Tali abusi riguardavano tutti i piani del suddetto fabbricato.

In base all’articolo 34 del DPR 380/01 e smi, essendo le suddette opere abusive realizzate in parziale difformità al Permesso di Costruire N.948 del 03.12.2007, il responsabile del Settore Urbanistica ha emesso in data 10.06.2016, a carico dei responsabili degli abusi, Ordinanza N. 03/2016 di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi relativamente al fabbricato in oggetto (*ved. allegato n.10*).

In data 11.10.2016, la ditta XXXXXXXXXXXXX, nella persona del suo amministratore unico sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, ha avanzato richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria prot. 35231 in base all’art. 36 DPR 380/2001 e smi, al fine di regolarizzare le suddette difformità e completare le opere di finitura (*ved. allegato n.11*).

In data 22.12.2016, il responsabile del Settore Urbanistica ha comunicato alla ditta XXXXXXXX e agli altri proprietari l’accoglimento della suddetta richiesta (*ved. allegato n.12*) e successivamente, in data 20/04/2017, ha rilasciato il Permesso di Costruire N. 2549/2017 (Sanatoria art. 36 D.P.R. 380 e S.m.i.).

Al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente CTU sugli immobili pignorati di concerto con il custode giudiziario, si sono riscontrate le seguenti difformità urbanistiche rispetto al Permesso di Costruire N. 2549/2017 (Sanatoria art. 36 D.P.R. 380 e S.m.i.):

Piano secondo: l'altezza di tale piano (escluso il locale soggiorno-pranzo soppalcato) risulta di m 2,85 m anziché di 2,70 m.

Tale difformità potrà essere sanata attraverso la realizzazione di un controsoffitto in cartongesso e di uno strato isolante per uno spessore complessivo di 15 cm, il cui costo complessivo comprensivo della tinteggiatura è stimabile in **€ 3.000**.

Per completare e rendere abitabile tale piano occorrono inoltre eseguire i seguenti lavori:

- rimozione del pavimento in laminato e sua sostituzione con pavimento in gres porcellanato e apposizione dei battiscopa;
- apposizione delle ringhiere sui balconi e sul terrazzo;
- installazione dell'impianto termico (radiatori in alluminio, caldaia a metano e tubi collettori);
- adeguamento dell'impianto elettrico;

Il costo complessivo dei suddetti lavori è stimabile in complessivi **€ 19.000**.

Piano interrato (primo sottostrada): l'altezza di tale piano risulta essere di circa 10 cm superiore a quella approvata di 2,70 m (porzione maggiore) e di 3,20 m (porzione minore).

Tale difformità potrà essere sanata attraverso la realizzazione di un massetto e del pavimento soprastante e di un intonato sul soffitto, il cui costo complessivo è stimabile in **€ 12.000**.

Per completare tale piano occorre eseguire i seguenti lavori:

- intonacare le pareti laterali;
- tinteggiare le pareti laterali ed il soffitto;
- installare l'impianto elettrico;

Il costo complessivo dei suddetti lavori è stimabile in complessivi **€ 9.000**.

Tutte le sopracitate opere, riguardanti il piano secondo ed il piano interrato, potranno essere realizzate attraverso la presentazione in Comune di una CILA in sanatoria, il cui costo complessivo è stimabile **in € 4.070**, di cui € 1.000 quale sanzione, € 70 per diritti di segreteria e € 3.000 per spese tecniche da corrispondere al tecnico incaricato (elaborazione del progetto e presentazione della pratica in Comune).

Inoltre, occorre presentare in Comune la richiesta di agibilità il cui costo complessivo è stimabile **in € 2.024**, di cui € 464 quale sanzione per mancata presentazione della pratica, € 60 di diritti di segreteria e € 1.5000 per le spese tecniche da corrispondere al tecnico incaricato.

Infine, come già riportato a livello di descrizione dei beni (quesito 1), per quanto riguarda il piano interrato esso è attualmente identificato al catasto con i subalterni 33 e 11, di cui il sub. 33 risulta costituito a livello planimetrico da un garage e da due locali ripostiglio, mentre il sub 11 da tre locali ripostiglio e da una cantina (*ved. allegato n.21, planimetrie catastali degli immobili*). Lo stato di fatto, però, non coincide con le planimetrie catastali dei due subalterni in quanto è presente un unico locale garage collegato a un locale ripostiglio e a una cantina, costituenti di fatto un unico subalterno.

Occorre, pertanto, aggiornare la planimetria catastale di tale piano per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni, così come sono attualmente, presentando in Catasto una pratica DOCFA di fusione dei due subalterni con costituzione di un unico subalterno, il cui costo è stimabile in **€ 500**, comprensivo delle spese per il tecnico incaricato.

Pertanto, il costo complessivo che l'aggiudicatario degli immobili dovrà sostenere per sanare tutte le suddette difformità urbanistiche di cui sopra, per completare le opere di rifinitura, per completare l'installazione degli impianti termico ed elettrico, per presentare la richiesta di agibilità e per regolarizzare la situazione catastale del piano interrato (aggiornamento planimetrico) ammonta a complessivi **€ 49.594**.

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 l'immobile in oggetto in quanto trattasi di un appartamento di civile abitazione con annessi soppalco, terrazzo e locali ad uso garage e deposito.

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 ostative;*

Risposta:

I beni sottoposti a pignoramento sono costituiti da un **appartamento di civile abitazione al piano secondo con accesso al sopralco e al terrazzo al piano terzo, e locali uso garage ed uso deposito al piano interrato**, facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), in via Isola di Ponza n.19, catastalmente descritti come di seguito (*ved. allegato n.15, visura attuale catasto fabbricati*):

- foglio 3, particella 374 sub 43, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, p. 2-3, r.c. € 325,37;
- foglio 3, particella 374 sub 11, categoria C/2, classe 1, consistenza 62 mq, p. S1, r.c. € 128,08;
- foglio 3, particella 374 sub 33, categoria C/6, classe 2, consistenza 73 mq, p. S1, r.c. € 203,59;

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 esecutata 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 (27.01.2021) gli esecutati xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx erano intestatari per l'intero degli immobili oggetto di pignoramento, ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 31.05.2012 rep. n. 21861/10718, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 06.06.2012 ai nn. 4243/2918 (*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:

1) **Con atto di divisione** del Notaio XXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXX del 15.11.1983, rep. 205701/13215, trascritto a Fermo il 29.11.1983 ai nn. 6125/4355, l'area sulla quale è stato successivamente edificato l'edificio a cui appartengono gli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta a xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx per la quota intera di usufrutto e a xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx per la quota intera di nuda proprietà;

2) **Con atto di compravendita** a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx del 09.11.2006, rep. n.210100/26290, trascritto il 01.12.2006 ai nn. 12171/7515, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx hanno venduto alla xxxxxxxxxxxx, con sede a Porto Sant'Elpidio xxxxxxxxxxxx, l'intera piena proprietà dell'area sulla quale la suddetta società ha edificato l'edificio a cui appartengono gli immobili oggetto di pignoramento;

3) **Con atto di compravendita** a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx del 10.03.2004, rep. 21861/10718, trascritto il 06.06.2012 ai nn. 4243/2918, la società xxxxxxxxxxxx ha venduto ai sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx (esecutati), l'intera piena proprietà gli immobili oggetto di pignoramento ciascuno per la quota di ½ (*ved. allegato n.5*).

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

1) Formalità del 06.06.2012 n° 647 Reg. Part.:

Ipoteca volontaria a favore di XXXXXX e contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx – atto Notaio xxxxxxxxxxxx del 31.05.2012 rep. 21862/10719 per Euro 351.395,12 di cui Euro 175.697,56 per sorte capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

2) Formalità del 27.01.2021 n°497 Reg. Part.:

Verbale di Pignoramento immobiliare a favore XXXXXXXX e contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx – atto Uff. Giudiziario Tribunale di Fermo del 18.12.2020 rep. 1617, 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 secondo con annessi soppalco e terrazzo al piano terzo e locali ad uso garage e deposito nel piano interrato), si è in particolare tenuto conto delle caratteristiche favorevoli quali l'epoca abbastanza recente di edificazione del fabbricato residenziale a cui essi appartengono, la zona in cui sorge, abbastanza tranquilla anche se un po' periferica rispetto al centro cittadino, la sua vicinanza alle principali vie di comunicazione (strada statale SS 16 Adriatica, stazione ferroviaria e casello dell'autostrada A14) e al mare, il suo buono stato di conservazione. Si è però tenuto conto anche delle modeste dimensioni dell'appartamento al piano secondo, del fatto che occorre completare alcune opere di finitura riguardanti sia il piano secondo che il piano interrato e gli impianti termico ed elettrico, e che occorre sanare alcune difformità urbanistiche, così come spiegato in risposta al quesito 4.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene congruo attribuire ai suddetti beni pignorati il seguente valore di mercato:

VALORE COMMERCIALE IMMOBILI (appartamento al piano secondo con annessi soppalco e terrazzo al piano terzo, e locali ad uso garage ed uso deposito al piano interrato):

Abitazione (P2):	60,70 mq	x	1.800 €/mq	= euro	109.260
Balconi (P2):	20,40 mq	x	600 €/mq	= euro	12.240
Soppalco (P3):	12,14 mq	x	750 €/mq	= euro	9.105
Terrazzo (P3):	29,77 mq	x	720 €/mq	= euro	21.434
Garage- cantina-ripostiglio (S1):	148,67 mq	x	600 €/mq	= euro	89.202
TOTALE = euro 241.241					

dove: mq superficie lorda

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE: Euro 191.647 arrotondato a Euro 192.000

dove: il prezzo base d'asta è stato determinato detraendo dal valore commerciale degli immobili (€ 241.241) i presumibili costi che l'aggiudicatario del bene dovrà sostenere per sanare tutte le difformità urbanistiche di cui al quesito 4, per completare le opere di rifinitura, per completare l'installazione degli impianti termico ed elettrico, per presentare la richiesta di agibilità e per regolarizzare la situazione catastale del piano interrato (aggiornamento planimetrico) pari a complessivi **€ 49.594**.

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 un unico lotto** trattandosi di un piccolo appartamento con annessi soppalco, terrazzo e locali ad uso garage e uso deposito.

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:

Al momento del primo accesso effettuato dallo scrivente CTU di concerto con il custode giudiziario, avvenuto in data 15.03.2023, l'appartamento di civile abitazione al piano secondo e soppalco annesso al piano terzo sottotetto risultavano occupati e utilizzati dal sig. XXXXXX per svolgere la propria attività professionale XXXXXX, mentre i restanti locali al piano interrato erano utilizzati sempre dallo stesso come deposito.

Per quanto attestato dal sig. xxxxxxxxxxxxxx in qualità anche di amministratore pro tempore del Condominio XXXXXXXX, ad oggi non risultano quote condominiali non pagate da parte dei comproprietari xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, né per la ordinaria amministrazione, né per quella straordinaria (ved. allegato n.24).

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 31/05/2012, rep. n. 21861;
- N. 6: Permesso di costruire n. 948 del 03/12/2007;
- N. 7: SCIA prot. 2621 del 31/01/2012;
- N. 8: Verbale Polizia locale del 14/10/2015;
- N. 9: Verbale Polizia locale del 16/11/2015;
- N.10: Ordinanza di demolizione e ripristino N. 03/2016;
- N.11: Richiesta di permesso di costruire in sanatoria prot. n. 35231 del 11/10/2016;
- N.12: Accoglimento richiesta di permesso di costruire in sanatoria del 22/12/2016;
- N.13: Permesso di costruire in sanatoria N. 2549/2017;
- N.14: Rilievo planimetrico degli immobili eseguito dal CTU;
- N.15: Visura attuale catasto fabbricati;
- N.16: Visura storica catasto fabbricati part.374 sub.43;
- N.17: Visura storica catasto fabbricati part.374 sub.33;
- N.18: Visura storica catasto fabbricati part.374 sub.11;
- N.19: Visura storica catasto terreni part. 374;
- N.20: Stralcio foglio di mappa;
- N.21: Planimetrie catastali degli immobili;
- N.22: Certificato cumulativo di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia;
- N.23: Estratto di matrimonio;
- N.24: Attestazione amministratore del condominio;
- N.25: Attestazione Comune di assenza pratica di agibilità;
- N.26: Rilievo fotografico dell'immobile;
- N.27: 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 22/03/2024

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

