
TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **90/2016** promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

IL C.T.U

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: **Relazione scritta del PERITO ESTIMATORE sulla stima degli immobili pignorati**
– **Esecuzione N° 90/2016 R.G.E. promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** contro
xxxxxxxxxxxxxxxxxx.

XxxXxxx

Con provvedimento del 31 gennaio 2022 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa GIORGIA CECCHINI ha nominato perito estimatore nel presente procedimento lo scrivente dott. Agr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, incaricando lo stesso di rispondere con relazione scritta ai quesiti di seguito riportati.

Lo scrivente il giorno 03 febbraio 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 l'immobile pignorato risale sino ad un atto di acquisto che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- 2) I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato risultano indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- 3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, per cui lo scrivente CTU ha proceduto all'acquisizione dello stesso presso l'Ufficio Anagrafe e Stato civile del Comune di Fermo, dal quale si evince che l'esecutato (sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) risulta di stato civile coniugato -coniuge sig.ra xxxxxxxxxxxxxx - in virtù di atto di matrimonio contratto in data 24.12.2012 in Albania (Tirana);

Nell'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Fermo (*ved. allegato n.20*) non risulta nessuna annotazione a margine circa il regime scelto (comunione o separazione dei beni). Tuttavia, si precisa che l'esecutato al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato (11.06.2008) era di stato civile celibe.

+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:

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un **appartamento di civile abitazione** posto al piano primo (P1) di un edificio plurifamiliare, sito nel Comune di Fermo in via Aldo Moro n.35, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune come di seguito (*ved. allegato n. 6*):

- foglio 4, particella 300 - subalterno 10, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5, piano 1, r.c. € 174,30;

Confini: ballatoio comune su due lati, proprietà di terzi, distacco su area comune, salvo altri.

L'attuale intestatario dell'immobile è il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (esecutato), proprietario per l'intero, a cui è pervenuto dal signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Santo Antonio Dos Sardinha il 25/05/1951, **in virtù di atto di compravendita** a rogito Notaio Giuseppe Di Tuoro di Porto San Giorgio del 11 giugno 2008, rep. n. 5893/1139, trascritto a Fermo in data 16 giugno 2008 ai nn. 3664 reg. part. e 5918 reg. gen. (*ved. allegato n.5*).

L'edificio a cui appartiene detto appartamento, pur trovandosi in una zona abbastanza periferica rispetto al centro cittadino del Comune di Fermo (località Lido Tre Archi), ha comunque il vantaggio di essere molto vicino alle principali vie di comunicazione (casello autostrada A14, strada statale 16 Adriatica, ferrovia) e di essere a ridosso del mare.

E' stato edificato agli inizi degli anni 70' dello scorso secolo. Per la sua realizzazione sono state impiegate le tecniche costruttive ed i materiali ordinari dell'epoca di edificazione per questa tipologia di edificio. Ha una struttura portante in pilastri e travi di cemento armato, i solai sono in latero-cemento, i tamponamenti sono in laterizio.

Presenta le pareti esterne lisce e tinteggiate, le finestre sono in legno e dotate di tapparelle in pvc. Nel complesso il suo stato di conservazione è buono.

L'appartamento ha una superficie commerciale lorda di **46,82 mq** ed è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, da una camera, un bagno e un disimpegno.

I pavimenti del soggiorno-cucina e della camera sono costituiti da laminato in pvc color legno, mentre quelli del bagno sono in mattonelle di ceramica.

Sono presenti tutti gli impianti: idrici, elettrici, di illuminazione e di riscaldamento. Quest'ultimo è costituito da radiatori in ghisa e caldaia autonoma interna.

Si accede ad esso da una scala condominiale esterna che conduce ai ballatoi sui vari piani ove insistono gli ingressi delle unità immobiliari.

Lo scrivente CTU non ritiene opportuna la divisione del bene pignorato in più lotti per la vendita in quanto trattasi di un appartamento di civile abitazione di dimensioni molto modeste.

Pertanto, si ritiene opportuno formare un unico lotto per la vendita.

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 a quanto già riferito al quesito precedente.

Per quanto riguarda il quesito se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., la risposta è no perché l'esecutato, intestatario del bene per l'intero, ha acquistato detto immobile in qualità di privato e non di impresa come da "atto di compravendita" a rogito Notaio Giuseppe Di Tuoro del 11.06.2008 repertorio n. 5893/1139, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 16.06.2008 ai n.ri 5918 R.g. e n. 3664 R.p. (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:

La costruzione dell'edificio oggetto di pignorato risale ai primi anni 70' dello scorso secolo e quindi in data successiva al 2 settembre 1967.

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:

L'immobile oggetto di pignoramento (appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un palazzo condominiale) è stato realizzato in forza del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili, prot. n°1653/73, pratica n°269/1973 rilasciato dal Sindaco del Comune di Fermo in data 26 gennaio 1974 alla "Immobiliare Tre Archi"(ved. allegato n.10), dopo il quale, per successive modifiche, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili, prot. n°1242/74 (variante), pratica n°269/1973, rilasciato dal Sindaco del Comune di Fermo in data 27 luglio 1974 (ved. allegato n.11);
- Concessione per esecuzioni di lavori edili (variante), prot. n°2048/79, pratica n°269/1973, rilasciato dal Sindaco del Comune di Fermo in data 16 aprile 1980 (ved. allegato n.12);
- Concessione per esecuzione lavori edili, prot. n°555/83 (modifica interna), pratica n°269/1973, rilasciata dal Sindaco del Comune di Fermo in data 28 luglio 1983 (ved. allegato n.13);
- Autorizzazione intervento di manutenzione straordinaria, prot. n°4251 del 25/10/1989 (ved. allegato n.15);

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU sull'immobile pignorato, non si sono riscontrati abusi o difformità edilizie rispetto ai provvedimenti amministrativi di cui in precedenza.

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.

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:

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un **appartamento di civile abitazione** posto al piano primo (P1) di un edificio plurifamiliare, sito nel Comune di Fermo in via Aldo Moro n.35, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune come di seguito (*ved. allegato n. 6*):

- foglio 4, particella 300 - subalterno 10, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5, piano 1, r.c. € 174,30;

Confini: ballatoio comune su due lati, proprietà di terzi, distacco su area comune, 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 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 l'esecutato (xxxxxxxxxxxxxx) era intestatario per l'intero dell'immobile oggetto di pignoramento in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Di Tuoro di Porto San Giorgio del 11 giugno 2008, rep. n. 5893/1139, trascritto a Fermo in data 16 giugno 2008 ai nn. 3664 reg. part. e 5918 reg. gen. (*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) l'immobile pignorato è giunto all'esecutato (xxxxxxxxxxxxxx) per l'intera proprietà **in virtù di atto di compravendita** a rogito Notaio Giuseppe Di Tuoro di Porto San Giorgio del 11 giugno 2008, rep. n. 5893/1139, trascritto a Fermo in data 16 giugno 2008 ai nn. 3664 reg. part. e 5918 reg. gen., dal signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Santo Antonio Dos Sardinha il 25/05/1951;

2) al signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx detto immobile era pervenuto in virtù del seguente atto:

- atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 13 luglio 1992, rep.38389/3389, trascritto a Fermo il 06 agosto 1992 ai nn. 5409 reg. part. e 3817 reg. gen., dal signor xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Montelparo (AP) il 23/09/1923;

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

1) Formalità del 16.06.2008 n° 1309 Reg. Part. e n°5919 Reg. Geg.:

Ipoteca volontaria di Euro 97.500,00 a favore di “Barclays Bank PLC” con sede in Milano e contro xxxxxxxxxxxx, a garanzia di capitale di Euro 65.000,00, durata 25 anni;

2) Formalità del 24.06.2016 n°2738 Reg. Part. e n°4094 Reg. Gen.:

Verbale di Pignoramento immobiliare a favore di “Mercurio Mortgage Finance S.R.L” con sede in Milano ed a carico dell’esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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 all’immobile pignorato se fosse posto 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, 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 sorge.

Nello caso in esame, nella stima del valore attuale di mercato dell’immobile (appartamento di civile abitazione), si è in particolare tenuto conto della sua ubicazione, che pur trovandosi in una zona abbastanza periferica rispetto al centro cittadino del Comune di Fermo (località Lido Tre Archi), ha comunque il vantaggio di essere molto vicino alle principali vie di comunicazione (casello autostrada A14, strada statale 16 Adriatica, ferrovia) e di essere a ridosso del mare.

del suo stato di conservazione che nel complesso risulta buono, ma anche della sua epoca di edificazione non molto recente (primi anni 70') e delle sue modeste dimensioni.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene congruo attribuire al suddetto bene pignorato il seguente valore di mercato:

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE (appartamento di civile abitazione):

a. Piano primo 46,82 mq x 750 €/mq = euro 35.115

dove: mq trattasi di superficie lorda

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE: Euro 35.115 arrotondato a Euro 35.000

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 dell'immobile pignorato **in un unico lotto** per le ragioni già espresse in risposta al quesito n.1.

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 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 che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti*

titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta:

Al momento del primo accesso effettuato dallo scrivente CTU di concerto con il custode giudiziario, l'immobile pignorato (appartamento di civile abitazione) risultava occupato dall'esecutato (xxxxxxxxxxxx) e dalla sua famiglia costituita, oltre che dallo stesso, dalla moglie (xxxxxxxxxxxx), dai due figli (xxxxxxxx e xxxxxxxx) e dai due genitori (xxxxxxxxxx e xxxxxxxx).

In base all'estratto conto condominiale riferito all'esecutato, fornito dall'amministratore del condominio avv. xxxxxxxxxx, emerge che alla data del 29.08.2022 gli arretrati condominiali ammontano complessivamente ad € 8.310,68 (*ved. allegato n. 17*).

Si rileva che non risultano esistere formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente.

Si precisa, inoltre, che i diritti sul bene del debitore sono di piena proprietà per l'intero.

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, l'immobile pignorato (appartamento di civile abitazione) non risulta 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 degli immobili;
- N. 4: Ispezione ipotecaria a carico di xxxxxxxxxxxx;
- N. 5: Copia atto di compravendita del 11.06.2008, rep. n. 5893/1139;
- N. 6: Visura catastale attuale dell'immobile;
- N. 7: Visura catastale storica dell'immobile;
- N. 8: Planimetria catastale dell'immobile;
- N. 9: Rilievo planimetrico dell'immobile eseguito dal CTU;
- N.10: Nulla Osta per esecuzione di lavori edili prot. n.1653/73 del 26/01/1974;
- N.11: Nulla Osta per esecuzione di lavori edili prot. n.1242/74 del 27/07/1974;
- N.12: Concessione per esecuzione di lavori edili prot. n. 2048/79 del 16/04/1980;
- N.13: Concessione per esecuzione di lavori edili prot. n. 555/83 del 28/07/1983;
- N.14: Progetto relativo alla Concessione per esecuzione lavori edili prot. 555/83;
- N.15: Autorizzazione di intervento di manutenzione straordinaria prot. 4251 del 25/10/1989;
- N.16: Autorizzazione di abitabilità;
- N.17: Attestazione amministrazione condominio;
- N.18: Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia di xxxxxxxxxxxxxxxx;
- N.19: Estratto di matrimonio di xxxxxxxxxxxxxxxx;
- N.20: Rilievo fotografico dell'immobile;
- N.21: Relazione senza i dati delle parti;

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

Fermo, li 24/09/2022

il C.T.U

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

