

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U

NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 149/2023

GIUDICE ISTRUTTORE: [REDACTED]

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [REDACTED] nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.149/2023, in accoglimento della richiesta del pignorante [REDACTED] ha incaricato in data 04/01/2024 Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. [REDACTED] residente a Fermo in via G. Leti n. 84, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

VERIFICHE PRELIMINARI:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice 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; NO

oppure:

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

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 registri immobiliari) per il periodo considerato; SI

• 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 registri immobiliari) per il periodo considerato. NO

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

[REDACTED]

• 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. *SI*

*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). *SI**

*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. *SI**

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

*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. *SI**

*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. *NO**

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. (a cura del Custode)

SOPRALLUOGO:

Il giorno mercoledì 24 gennaio 2024 ore 14:00, come da convocazione delle parti a mezzo pec, alla presenza del Sig. [REDACTED] Custode), si è provveduto a sopralluogo forzoso (autorizzato) per dar luogo alle operazioni periziali presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Via Turati n.764.

Si è provveduto alla visione dell'unità immobiliare composta da appartamento al PT, H=3,00.

Il sottoscritto, nel corso del sopralluogo, ha eseguito misurazioni interne e ha scattato delle foto interne ed esterne all'unità oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti.

L'unità immobiliare presenta uno scadente stato conservativo.

Si evidenzia e si rileva che gli esecutati non sono presenti poichè domiciliati in UK.

Al termine è stato redatto "Verbale di sopralluogo" sottoscritto dal CTU e dal custode.

(Allegato 1) - Verbale di sopralluogo

AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE:

Inoltre si è proceduto a reperire l'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 29/05/2024, da cui si evince che ad oggi sono presenti le seguenti trascrizioni / iscrizioni a favore e contro, riferite agli esecutati [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/04/2003 - Registro Particolare 2442 Registro Generale 3786
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2935 del 28/04/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTELPIDIO A MARE (FM)
SOGGETTO ACQUIRENTE:

[REDACTED]

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 30/04/2003 - Registro Particolare 779 Registro Generale 3787
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2936 del 28/04/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SANTELPIDIO A MARE(FM)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 364 del 11/04/2023

3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/02/2014 - Registro Particolare 1067 Registro Generale 1471
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2442 del 03/12/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANTELPIDIO A MARE(FM)

4. **ISCRIZIONE CONTRO** del 11/04/2023 - Registro Particolare 364 Registro Generale 3093
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2936 del 28/04/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SANTELPIDIO A MARE(FM)
SOGGETTO DEBITORE
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 779 del 2003

5. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/11/2023 - Registro Particolare 7582 Registro Generale 10454
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2004 del 28/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANTELPIDIO A MARE(FM)
A FAVORE di : [REDACTED]

Sono state reperite le seguenti Note in formato elettronico:

Nota di trascrizione reg. part. n.1066 del 27/02/2014 nascente da pignoramento rep.1918 del 10/10/2023

Tribunale di Fermo - A favore: [REDACTED]

Nota di Trascrizione re. part. n.1067 del 27/02/2014 nascente da pignoramento rep.2442 del 03/12/2013

Tribunale di Fermo A favore: [REDACTED]

(Allegato 2) - Visura ipotecaria agg. al 29/05/2024.

RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Il sottoscritto segnala quanto segue: Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si precisa che per gli immobili pignorati la certificazione evidenzia una continuità nelle trascrizioni per un periodo ventennale.

La provenienza dell'unità immobiliare censita al NCEU Fg 8 part. 126 sub.13 (ex sub.8), facente parte del fabbricato sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, via F. Turati n. 764, località Cascinare, è stata acquisita dagli esecutati Sig. [REDACTED] *coniugi* (per la quota di 1/1 della piena proprietà, in comunione*) in virtù di atto compravendita rogato in data 28.04.2003 – Atto Dr [REDACTED] rep. n.2935 Rac. n.997, registrato a Fermo al n.2442 trascritto presso la Corservatoria RR.II. di Fermo il 30/04/2003 - Registro Particolare 2442 Registro Generale 3786, dal Sig. [REDACTED] nato a Camerino (MC) il 25 dicembre 1952 - [REDACTED]

REGIME PATRIMONIALE DELLE PARTI

Per gli effetti dell'art.2659 C.C.:

- i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] risultano essere coniugati, con matrimonio celebrato in Nigeria il 02/01/1993, stato di cui sono entrambi cittadini, e pertanto regolato dalla relativa legge nazionale * (separazione dei beni).

(Allegato 3) – Certificati residenza / stato famiglia ed Estratto Atto Matrimonio n. 34 P.2 S.CAn 2010;

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

RISPOSTA AI QUESITI

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

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento al PT, sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, località Cascinare, facente parte di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione in Via F. Turati n.764.

Identificazione catastale e confini:

Tale unità immobiliare è costituita precisamente da:

Appartamento ad uso civile abitazione al piano terra di un edificio plurifamiliare, servito da scala interna condominiale, distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio 8 particella 126 al sub 13 (ex sub.8), cat.A/3, cl.3, vani 5, Totale: 104 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 104 mq. - R.C.Euro 149,77; parti comuni su due lati (BCNC lastrico, atrio e vano scala : sub.7).

Confinanti: parti comuni (BCNC sub.7), fronte nord su via F. Turati, lato ovest su via N. Tommaseo, salvi altri.

Al PI/2 Fg.8 part.126 sub.9 (A/3) e PSI Fg.8 part.126 sub.14 (A/3) dell'edificio, sono presenti altre unità abitative di soggetti diversi.



Intestatario: [REDACTED]

Stato immobile: l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della stessa ditta intestataria, non locata; Tuttavia, causa del trasferimento domiciliare dei titolari in UK, non risulta essere al momento abitata.

Provenienza: Atto compravendita rogato in data 28.04.2003 – Atto Dr [REDACTED] rep. n.2935 Rac. n.997, registrato a Fermo al n.2442 trascritto presso l'agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare il 30.04.2003, A FAVORE dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] CONTRO [REDACTED] nato a Camerino (MC) il 25 dicembre 1952 - [REDACTED]

VERIFICA CONTINUITA' STORICA DELLA PART. 126 SUB 13

Visura storica immobile 2009

PORZIONE consistente appartamento PT e parti comuni BCNC relative a Atrio (ingresso Via fratte) e Vano scala in comune con la restante proprietà identificato catastalmente al **Fg.8 part.126 sub.8**, successivamente identificato in VARIAZIONE del 24/06/2009 Pratica n. AP0154409 (rettif. planimetria del 21/03/1986 - errore meccanografico 1966 - (n.10288.1/2009) al Fg.8 part.126 sub.13.

N.B.- Al sig. [REDACTED] l'immobile era pervenuto per Atto di compravendita del 28/05/1999. Pubblico ufficiale Dr. [REDACTED] Sede Civitanova Marche (MC) (Rep. 56179/5115) rogato a Macerata il giorno 8 giugno 1999 e trascritto a Fermo in data 2 giugno 1999 al n.r. 3997/2563, per la quota 1/1 CONTRO [REDACTED] nata a AMANDOLA (FM) il 24/10/1945 [REDACTED]

Visura storica immobile 2002

PORZIONE consistente appartamento PT e parti comuni BCNC relative a Atrio (ingresso Via fratte) e Vano scala in comune con la restante proprietà identificato catastalmente al Fg.8 part.272 sub.1, successivamente identificato in VARIAZIONE del 11/11/2002 Pratica n. 190447 in atti dal 11/11/2002 VAR. UFF. PER COLLEGAMENTO CT (n.324.1/2002) al Fg.8 part.126 sub.8.

N.B.- Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 25/11/1972 Pubblico ufficiale Dr [REDACTED] sede Sant'Elpidio a Mare Rep. n. 4585 Reg. 6347 in atti del 28/11/1972 per la quota 1/1, CONTRO il Sig. [REDACTED] nel 1972 (padre della Sig. [REDACTED]).

Visura storica immobile 1999

PORZIONE consistente appartamento PT e parti comuni BCNC relative a Atrio (ingresso Via fratte) e Vano scala in comune con la restante proprietà, identificato catastalmente al Fg.8 part.126 sub.1, successivamente identificato in SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/06/1985 atti dal 06/05/1999 al Fg.8 part.272 sub.1, collegamento catasto terreni (n. 918.1/1985).

SI EVIDENZIA E SEGNA LA:

L'edificio, attualmente, è riportato erroneamente nella mappa del Catasto Terreni con l'identificativo 272, probabilmente dovuto a mero errore di inversione di identificativo con l'adiacente part. 126, da cui originariamente scaturiva. Ciò è evidente anche dalle superfici attribuite alle stesse particelle: la sup. della 272 è di mq.415, mentre la part. 126 è di mq.275.

FORMAZIONE LOTTO UNICO

L'unità sopra descritta formerà pertanto un LOTTO UNICO e sarà ceduta unitamente con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, così come per legge e destinazione, tra cui in particolare l'ingresso (lastrico e porticato), l'atrio ed il vano delle scale (BCNC sub. 7).

(oltre a pertinenze e servitù se esistenti)

(Allegato 4) - *Copia Atti di Compravendita (provenienza);*

(Allegato 5) - *Estratto di Mappa, planimetria dell'u.i., elab. planimetrico aggiornato ed elenco sub;*

(Allegato 6) - *Visure catastali / storiche;*

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*

Descrizione del fabbricato in cui è situato il bene, oggetto di esecuzione:

Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato composto da PS1, PT, P1 oltre a sottotetto (P.2) sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Via F.Turati n.764 (già Strada Prov.le Fratte), ove sono presenti tre unità immobiliari ben distinte destinate ad uso abitativo.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è inserita nel fabbricato al PT con accesso dall'atrio comune consistente da appartamento e parti comuni BCNC relative a Atrio (ingresso Via fratte) e Vano scala in comune con le restanti altre proprietà.

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli di cui tre ad uso abitativo serviti da un corpo scala interno rivestito in granito di marmo e ringhiera in legno e alluminio. La costruzione è stata realizzata in edilizia tradizionale in muratura portante di cm. 33 con solai in latero cemento, murature perimetrali in blocchi laterizio doppio uni di tamponamento intonacate e tinteggiate, pareti divisorie interne realizzate in blocchi laterizio intonacate al civile e tinteggiate con colore prevalentemente bianco, copertura a falde sfalzate rivestite a coppo e pluviali in lamiera zincata. Il Lotto, lato Ovest, fronte *Via Turati* è delimitato da recinzione costituita da un muretto e pilastri in c.a. con chiusure a pannelli frangisole con accesso carrabile angolo *Via Nicolò Tommaseo*.

LOTTO UNICO:

- **Abitazione, al piano terra** descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Fg. 8 Part. 126 sub. 13 (ex sub.8) cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 104 mq scoperte**:104 mq., R.C. € 149,77, sita in via F. Turati n. 764 (erroneamente indicato in catasto alla via "Strada Fratte n.1000"), **con i proporzionali diritti sulle parti comuni tra cui in particolare Atrio d'ingresso e vano scala**, individuati da elaborato planimetrico (BCNC sub.7 - lastrico,ingresso/Atrio e vano scala). L'accesso all'unità avviene dal portoncino ingresso del fabbricato lato N/E sotto portico condominiale corrispondente al terrazzo del P1 di altra proprietà. All'interno l'unità abitativa è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, retrocucina, due camere, bagno e spazio di disimpegno. Il pavimento è costituito da piastrelle a marmette datate e bagno rivestito in ceramica scadente, pareti tinteggiate, portoncino d' ingresso all'appartamento in legno con chiusure di sicurezza, gli infissi esterni in legno con serrandine avvolgibili in pvc, all'interno le porte sono in legno tamburato (zona giorno parzialmente legno-vetro).

E' presente impianto termico con caldaia a metano datata e radiatori in ghisa, impianto elettrico ed idrico sanitario autonomi di mediocre qualità, non a norma.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione nel suo complesso si presenta in condizione scadente, pareti interne da risanare causa umidità diffusa, serramenti difettosi e datati, impianti da verificare nel funzionamento ed efficienza. La copertura non presenta particolari criticità.

Nella documentazione acquisita non è stata rinvenuta l'APE.

Vistola'Art.10.8 bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare non sarà soggetta ad I.V.A.

(Allegato 7) Documentazione fotografica;

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;

Dichiarazione Urbanistica:

- ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, si conferma che l'immobile oggetto di esecuzione è **stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967** e che lo stesso successivamente è stato interessato da interventi di carattere generale, come di seguito indicato.

(Allegato 8) Planimetria catastale originaria del 21/03/1966;

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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Sulla scorta della documentazione edilizia-urbanistica richiesta al Comune di Sant'Elpidio a Mare con prot. n. 16237 del 30.05.2024, non sono stati reperiti titoli abilitativi successivi alla costruzione iniziata anteriormente al 1° settembre 1967; Ovvero per edificio in questione sono stati rilasciati i seguenti Titoli abilitativi edilizi:

- Licenza edilizia originaria prot.12532 del 20/12/1962
(Progetto approvato in commissione edilizia in data 19/12/1962 prot. 1253)
- Licenza edilizia prot.3653 P.E. 97/80 del 20/06/1980
(Realizzazione recinzione Via Nicolò Tommaseo/Via Fratte- Richiesta da [REDACTED])

- *Certificato di Collaudo statico del 18/08/1964 registrato al Comune di Sant'Elpidio a Mare in data 29/10/1964 prot. 11263*
- *Certificato di Agibilità rilasciata in data 29/10/1964 (per il solo piano Terra);*
- *Concessione edilizia prot. 2184 del 21/07/1990 P.E. 110/90 (modifiche prospettiche)*

Sono state inoltre reperite sul'intero stabile altre pratiche edilizie non attinenti l'immobile in esame, quali: Licenza edilizia prot. 4606 P.E.605 del 26/04/1968 (Sopraelavazione P1 richiesta da [REDACTED]; Conc.Sanatoria n. 14 pos. 101/92 del 02.10.1992 rif. domanda Condono ai sensi L. 47/85 prot. 11202 del 13.11.1985 per ampliamento al P.SI e parz. cambio destinazione ; C.E n. 72/11 del 11.08.2011 prot. 18398/2011 cambio destinazione P.SI;

Per quanto concerne la CONFORMITA' URBANISTICA CON LO STATO DEI LUOGHI, **si attesta la sussistenza dello Stato Legittimo**, in quanto non sono presenti difformità urbanistiche rispetto alla originaria planimetria catastale depositata agli atti nell'anno 1966 (*primo accatastamento*), ovvero sussistono le condizioni per l'applicazione delle tolleranze costruttive di cui all'art.34-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii;

Circa la conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto, **si attesta che, ad oggi, l'unità immobiliare fg. 8 part. 126 sub 13 risulta perfettamente conforme e coerente con la descrizione riportata in sede di stipula del rogito di acquisto (anno 2003)** e negli atti di provenienza pregressi (1999 e 1972), ove specificatamente l'immobile compravenduto veniva identificato come segue: **"Appartamento ad uso abitativo al piano terra"** (in catasto terra e primo)....." ed inoltre : "La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile oggi si trova, a corpo e non a misura, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù se esistenti e con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, così come per legge e destinazione, **tra cui in particolare l'ingresso ed il vano delle scale.**" **Ancor più chiara risulta la descrizione riportata nel rogito del 1972** (Trascrizione N. RP 4585 del 1972) che così si esprime: "...*seguito immobile: Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio a Mare via Fratte n. 6364 , descritto alla partita 1194 del NCEU. Tale porzione che consiste nel piano terra è distinta al Fg 8 con la part. 126/1 cat. A/3, classe 2 , vani 6,0 , R.C. lire 516; Confini: Strada prov.le Delle Fratte, restante proprietà , via comunale , salvi etc. L'ingresso su via Fratte e il vano scala è in comune con la restante proprietà del venditore e con l'appartamento di propr. di [REDACTED]*"

Si precisa che nella compravendita del 2003 l'U.I. veniva identificata al Foglio 8 p.lla 126 sub 8 (ex 272/1 ed ex 126/1), Strada Provinciale Fratte, Piano T-1, Cat. A/3, Classe 2, vani 6, R.C. Euro 151,84, risultando tuttavia la planimetria catastale collegata non conforme alla descrizione dell'immobile compravenduto; Difatti nel 2009 , è stata depositata Denuncia di Variazione del 24/06/2009, Pratica n. AP0154409, per rettifica planimetria originaria del 1966, con la quale anche la classe e la Consistenza passano "correttamente" da [cl. 2 , vani 6] a [cl. 3 vani 5] (in quanto sia la cantina che la soffitta presenti nella

planimetria originaria del 1966 sono esclusi dalla/e vendita/e).

Si precisa che, per l'unità trattata, sono stati reperiti sia il Collaudo che l'abitabilità, ma non l'APE.

(Allegato 9) titoli abilitativi, certif. agibilità- collaudo

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

Trattandosi di immobile censito al catasto Urbano e Visto l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, il C.D.U. non è necessario in quanto tra i beni oggetto di procedura esecutiva non vi sono terreni isolati di superfici superiori a mq 5.000.

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;*

L'immobile al momento del pignoramento, trascritto in data 17.11.2023, veniva correttamente identificato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Fg. 8 Part. 126 sub. 13 (ex. sub.8), PT cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. Totale: 104 mq. Totale: escluse aree scoperte** : 104 mq. - R.C.Euro 149,77.

Dall'indagine catastale eseguita, la porzione abitativa oggetto di esecuzione, dalla data 21/03/1966 ha subito variazioni di Mappale e subalterno così come di seguito meglio identificato:

a) nell'anno 1972, a seguito atto compravendita Rep. n. 4585 Reg. Part.6347 a favore della sig.ra [REDAZIONE] la porzione consistente appartamento PT e parti comuni BCNC, veniva identificata catastalmente al Fg.8 part.126 sub.1, successivamente identificato in SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/06/1985 atti dal 06/05/1999 al Fg.8 part.272 sub.1, collegamento catasto terreni (n. 918.1/1985).

b) nell'anno 1999, a seguito atto compravendita Reg. Part. 2563 a favore del sig. [REDAZIONE] contro la sig.ra [REDAZIONE] la porzione consistente appartamento PT e parti comuni BCNC, veniva identificata al Fg.8 part.272 sub.1, successivamente identificato in VARIAZIONE del 11/11/2002 Pratica n. 190447 in atti dal 11/11/2002 VAR. UFF. PER COLLEGAMENTO CT (n.324.1/2002) al Fg.8 part.126 sub.8.

c) nell'anno 2003, a seguito atto compravendita rep. part. n.2935 Rac. n.99- registrato a Fermo al n.2442, a favore dei coniugi [REDAZIONE] (esecutati) contro il sig. [REDAZIONE] la porzione consistente appartamento PT e parti comuni BCNC, veniva identificata

catastalmente al **Fg.8 part.126 sub.8**, successivamente identificato in **VARIAZIONE** del 24/06/2009 Pratica n. AP0154409 (rettif. planimetria del 21/03/1986 - errore meccanografico 1966 - (n.10288.1/2009)) al **Fg.8 part.126 sub.13.**

In conclusione:

Dalla data del pignoramento, si conferma, l'esatta corrispondenza catastale identificata al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al **Fg. 8 Part. 126 sub. 13** (ex. sub.8), PT cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani Totale: 104 mq. Totale: escluse aree scoperte***: 104 mq. - R.C.Buro 149,77

(vedi Allegato 6) - *Visure catastali / storiche;*

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 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Ad oggi gli intestatari dell'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione risultano i coniugi, entrambi esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Non vi sono pertanto comproprietari indivisi e non vi è necessità di stralcio di quote.

Il sottoscritto CTU, appurato che la titolarità dei diritti degli esecutati è pari a 1/1 di piena proprietà, attesta che non è necessaria alcuna separazione di quote in natura ovvero in porzioni.

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;*

L'immobile oggetto di esecuzione risulta provenire all'esecutato in forza di Atto Notarile rogato in data rogato in data **28.04.2003** – Atto Dr [REDACTED] rep. n.2935 Rac. n.997, registrato a Fermo al n.2442 trascritto presso l'agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare il 30.04.2003.

Le trascrizioni e le iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento sono quelle riportate nella certificato notarile sostitutivo depositato a cura del Dott. [REDACTED] in data 23.11.2023 e successivo aggiornamento/verifica.

[REDACTED]

Nello specifico, le formalità pregiudizievoli presenti, in capo a [REDACTED]

[REDACTED] sull'immobile oggetto di esecuzione, sono:

1) **ISCRIZIONE CONTRO** del 30/04/2003 - Registro Particolare 779 Registro Generale 3787
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2936 del 28/04/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SANTELPIDIO A MARE(FM)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 364 del 11/04/2023

2) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/02/2014 - Registro Particolare 1067 Registro Generale 1471
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2442 del 03/12/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANTELPIDIO A MARE(FM)

3) **ISCRIZIONE CONTRO** del 11/04/2023 - Registro Particolare 364 Registro Generale 3093
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2936 del 28/04/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SANTELPIDIO A MARE(FM)
SOGGETTO DEBITORE
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 779 del 2003

4) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/11/2023 - Registro Particolare 7582 Registro Generale 10454
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2004 del 28/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANTELPIDIO A MARE(FM)
A FAVORE di : [REDACTED]

Nota di trascrizione reg. part. n.1066 del 27/02/2014 nascente da pignoramento rep.1918 del 10/10/2023

Tribunale di Fermo - A favore: [REDACTED]

Nota di Trascrizione re. part. n.1067 del 27/02/2014 nascente da pignoramento rep.2442 del 03/12/2013

Tribunale di Fermo A favore: [REDACTED]

Al fine di una maggiore completezza della documentazione reperita, si allega :

a) Atto compravendita rogato in data 28.04.2003 – Atto Dr [REDACTED] rep. n.2935 Rac. n.997, registrato a Fermo al n.2442 trascritto presso l'agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare il 30.04.2003, A FAVORE dei coniugi [REDACTED] nato a Camerino (MC) il 25 dicembre 1952 -

PORZIONE, consistente appartamento PT e parti comuni BCNC relative a Atrio (ingresso Via fratte) e Vano scala in comune con la restante proprietà identificato catastralmente al Fg.8 part.126 sub.8, successivamente identificato in VARIAZIONE del 24/06/2009 Pratica n. AP0154409 (retif.

planimetria del 21/03/1986 - errore meccanografico 1966 - (n.10288.1/2009) al Fg.8 part.126 sub.13.

b) Atto di compravendita del 28/05/1999 Pubblico ufficiale Dr. [REDACTED] Sede Civitanova Marche (MC) Rep.n. 56179 - Voltura n. 5420.1/1999 in atti dal 03/09/1999 trascritto Reg. Part. 2563 in data 02/06/1999, a FAVORE del sig. [REDACTED] per la quota 1/1 CONTRO [REDACTED] nata a AMANDOLA (FM) il 24/10/1945 [REDACTED]

PORZIONE consistente appartamento PT e parti comuni BCNC relative a Atrio (ingresso Via fratte) e Vano scala in comune con la restante proprietà identificato catastalmente al Fg.8 part.272 sub.1, successivamente identificato in VARIAZIONE del 11/11/2002 Pratica n. 190447 in atti dal 11/11/2002 VAR. UFF. PER COLLEGAMENTO CT (n.324.1/2002) al Fg.8 part.126 sub.8.

c) Atto di compravendita del 25/11/1972 Pubblico ufficiale Dr. [REDACTED] sede Sant'Elpidio a Mare Rep. n. 4585 Reg. 6347 in atti del 28/11/1972 a FAVORE della sig.ra [REDACTED] per la quota 1/1, CONTRO il Sig. [REDACTED] nel 1972 (padre della Sig. [REDACTED]).

PORZIONE consistente appartamento PT e parti comuni BCNC relative a Atrio (ingresso Via fratte) e Vano scala in comune con la restante proprietà, identificato catastalmente al Fg.8 part.126 sub.1, successivamente identificato in SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/06/1985 atti dal 06/05/1999 al Fg.8 part.272 sub.1, collegamento catasto terreni (n. 918.1/1985).

(rif. **Allegato 4**) *Copia Atti Acquisto nel ventennio:*

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;*

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile degli esecutati [REDACTED] la loro tipologia con le caratteristiche costruttive di rifinitura ed il taglio degli ambienti, la loro ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e di manutenzione riscontrato al momento del sopralluogo, si è proceduto ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda, utilizzando elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti trattazioni e sulla base delle esperienze personali maturate, consultati i listini immobiliari OMI e similari, si ritiene di poter attribuire i seguenti valori unitari scaturiti applicando gli opportuni coefficienti correttivi del caso.

RAPPORTO ESTIMATIVO

Si riporta di seguito il rapporto di valutazione che mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici su base planimetrica. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore. Il Prezzo medio di mercato sarà oggetto di un confronto adottando il criterio di stima sintetico - comparativo. Il

[REDACTED]

criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale di vendita (SCV), per fabbricati aventi destinazione residenziale (A/3).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita. La banca dati risulta aggiornata al II semestre del 2023 in zona E1 suburbana, stato conservativo NORMALE.

Quotazione OMI

La banca dati risulta aggiornata al II semestre 2023. Si è consultato il valore di mercato per le tipologie in esame a destinazione prevalentemente residenziale nella zona semi centrale, evincendo per lo stato di conservazione normale. Considerando che a causa della persistente crisi del mercato e della scarsa dinamicità dello stesso in tale zona, i valori OMI sopraenunciati risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, di essi si seleziona il valore medio e questo viene confrontato con le quotazioni di vendita di agenzie locali operanti nel settore immobiliare.

I valori, ponderati ed intersecati, conducono ad una quotazione media di 910,00 €/mq, per la parte residenziale (Abitazioni di tipo civile), che verrà ulteriormente raffinata attraverso l'applicazione di un coefficiente di merito riferito alle caratteristiche dell'immobile, come segue.

(Allegato 10) Quotazioni OMI

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianfranco Lattanzi è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che:

VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO UNICO -

Comune: "Sant'Elpidio a Mare via Turati n.794 (riportato erroneamente sulla scheda planimetrica "strada Provinciale Fratte n. 1000"), località Cascinare"

Dati catastali: **Fg. 8, part. 126, sub. 13 cat. A/3 – piano Terra**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
(Appartamento A/3) Rendita cat. € 149,77	104,00	SUP. CATASTALE	
Abitazione (camere, servizi e accessori diretti) H=3,00	103,14	100%	103,14
parti comuni (lastrico ingr/atrio e vano scala BCNC sub.7)	n.r.	0,00	0,00

Superficie commerciale totale ponderata	mq.103.14
--	------------------

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Residenziale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Residenziale	0,90
VETUSTÀ - Età circa 60 anni	0,70
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	0,95
Coefficiente globale	0,600

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 770,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 1.050,00
Valore medio di mercato unitario OMI al mq (A/3)	€ 910,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. €. 1.200,00 per immobili A/3 usato recente	Valore adottato per la Stima: € 1.200,00 x coeff. 0,600= €.720,00
--	---

Valore catastale:	€.18.871,02	(se prima casa €. 17.298,44)
Valore medio di mercato A/3:	€. 76.394,50	= € 910,00 x mq. 103,14
Valore tot. stimato:	€. 74.260,80	= € .720,00 x mq. 103,14
Detrazione APE + arr.to	€. - 260,80	*
Valore tot. stimato (arr.to):	€. 74.000,00	

VALORE del LOTTO "UNICO" STIMATO € 74.000,00 (euro settantaquattro/00)

* Detrazione per APE € 200,00 + Arrotondamento € . 60,80

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;*

In relazione alla richiesta dell'Ill.mo Giudice si ritiene di predisporre la vendita in un unico lotto per la quota di 1/1 di proprietà.



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;*

L'immobile non risulta locato nè occupato dagli esecutati; Tuttavia risulta ancora parzialmente ammobiliato. Inoltre, a seguito di accesso forzoso, l'immobile è nella disponibilità del custode giudiziario.

12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

E mediante quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa [REDACTED] per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 03/06/2024

il C.T.U. : [REDACTED]



**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 149/2023**

ALLEGATI:

- (Allegato 1)** - *Verbale di sopralluogo,*
- (Allegato 2)** - *Visura ipotecaria agg. al 29/05/2024;*
- (Allegato 3)** - *Certificati residenza / stato famiglia ed Eestratto Atto Matrimonio n. 34 P.2 S.CAn 2010;*
- (Allegato 4)** - *Copia Atti di Compravendita (provenienza);*
- (Allegato 5)** - *Estratto di Mappa, planimetria dell'u.i., elab. planimetrico aggiornato ed elenco sub;*
- (Allegato 6)** - *Visure catastali / storiche;*
- (Allegato 7)** - *Documentazione fotografica;*
- (Allegato 8)** - *Planimetria catastale originaria del 21/03/1966;*
- (Allegato 9)** - *Titoli abilitativi, certif. agibilità- collaudo*
- (Allegato 10)** - *Quotazioni OMI*
- (Allegato 11)** - *CHECK List (custode);*
- (Allegato 12)** - *Breve riepilogo del lotto;*
- (Allegato 13)** - *Privacy della Relazione CTU;*
- (Allegato 14)** - *Foglio Riassuntivo Beni Periziati;*
- (Allegato 15)** - *Attestazione invio perizia creditore e debitore;*
- (Allegato 16)** - *Parcella Ctu e nota spese*

Fermo, li 03/06/2024

Il C.T.U. :



