STUDIO TECNICO MALVATANI

TRIBUNALE DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare
N° 157/2015 R.G.E.

Promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

Via Vettore, 31 - 63900 FERMO - Tel/Fax 0734/600054 - e-mail: pierluigi.malvatani1@geopec.it

TRIBUNALE DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°157/2015 promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

OGGETTO: Relazione tecnica del CTU

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi nell'udienza del 17/11/2021 nomina Esperto nella presente stima immobiliare il sottoscritto Geom. Malvatani Pierluigi di Fermo che il 24/11/2022 accetta l'incarico di rispondere al quesito redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

I quesiti richiesti:

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

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

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

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciuscuno 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 ciscun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registi immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Compito questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

d) *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto "c", gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifiche l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

f) *Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di*

difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

g) *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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;*

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

i) *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 cp.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

l) A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

m) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussostenza di eventyali 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 giuduziari relativi al bene pignorato;

n) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idonealmente li raffiguri;

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

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

r) Ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

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

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

1) Ha optato per il deposito della ***certificazione notarile sostitutiva*** la quale risale al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento nella quale sono indicati i dati catastali attuali;

2) Ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale e ha depositato il certificato catastale storico relativo al ventennio;

3) Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di società.

QUESITO 4a

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

I beni oggetto del pignoramento risultano:

- **Laboratorio uso industriale** sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Lombardia n°69, piano S1 – T - 1, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 37 con la particella 153, sub 9**, cat. D/7, rendita € 11826,86.
- **Laboratorio uso artigianale** sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Lombardia n°69, piano T, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 37 con la particella 153, sub 10**, cat. C/3, Classe 2, Consistenza 101 mq, rendita € 245,16.

La proprietà confina a nord ed est con proprietà [redacted], a sud con Via Lombardia e a ovest con proprietà [redacted].

Data la conformazione dell'immobile, si ritiene opportuno effettuare un unico lotto per la vendita degli immobili oggetto di esecuzione.

QUESITO 4b

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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono porzioni di un compendio immobiliare, a destinazione mista (civile abitazione e artiginale), formato da un immobile principale di 5 piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'immobile, nella parte nord, presenta un'ulteriore fabbricato di 2 piani fuori terra ed un piano

seminterrato destinati a laboratorio. Tutto il compendio è stato realizzato agli inizi degli anni 60 con struttura portante in cemento armato.

LOTTO UNICO: **Laboratorio industriale sito in Sant'Elpidio a Mare in Via Lombardia n°69** e distinto al catasto Urbano dello stesso comune al **Foglio 37 particella 153 sub 9** che occupa porzione del piano seminterrato, quasi l'intero piano terra ad esclusione di una piccola porzione e l'intero piano primo, il tutto destinato a laboratorio industriale.

Il piano seminterrato, destinato a deposito, ha una superficie complessiva di circa mq. 450,00. E' provvisto di accesso carrabile nel lato nord ed è collegato al piano terra tramite scale interne.

Il piano terra, destinato a laboratorio con annessi uffici e depositi e servizi, ha una superficie complessiva di mq. 925,00.

Il piano primo, anch'esso destinato a laboratorio con annessi uffici e servizi, ha una siperficie complessiva di mq. 1030,00. Nel lato sud sono presenti dei balconi per mq. 12.00.

Il manto di copertura del laboratorio è costituita da lastre ondulate curve in cemento-amianto (tipo ETERNIT).

Tutti i piani sono provvisti di impianto elettrico, di riscaldamento, idrico, di rilevazione ed impianto antincendio, di aspirazione i quali da diversi anni non vengono utilizzati.

Il laboratorio artigianale sito in Sant'Elpidio a Mare in Via Lombardia n°69 e distinto al catasto Urbano dello stesso comune al **Foglio 37 particella 153 sub 10** occupa una piccola porzione del piano terra. Il laboratorio, con annessi wc, ha una superficie di mq. 108,00.

Per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione è possibile esercitare l'opzione IVA poichè sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

QUESITO 4c

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

La costruzione dell'immobile è inizita nell'anno 1963 con Concessioni elencate al successivo punto 4d.

QUESITO 4d

Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifiche l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare, risulta che, per l'immobile oggetto di esecuzione, sono state presentate (Allegato n°1):

- **Licenza di Costruzione Prot. 3811 del 13/09/1963** rilasciata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare [redacted] per i lavori di "Costruzione di un calzaturificio con annesse abitazioni".
- **Concessione Edilizia N°15/92 del 23/03/1993** rilasciata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare alla [redacted] per i lavori di "modifiche interne fabbricato industriale e prospetti".
- **Concessione Edilizia N°15/a del 26/10/1993** rilasciata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare alla [redacted] per i lavori di "modifica unità immobiliari".

- **Concessione in sanatoria N°149/96 del 17/07/1996** rilasciata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare alla [redacted] per "Ampliamento laboratorio e deposito piano seminterrato".
- **Concessione Edilizia N°105/97 del 28/10/1997** rilasciata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare alla [redacted] per i lavori di "modifica dei prospetti e istallazione uscite di sicurezza".
- **Valutazione dello stato di conservazione dei manufatti in cemento-amianto** del 25/07/2019.

Le proprietà esecutate risultano conformi allo stato autorizzato.

QUESITO 4e

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

Non ci sono terreni tra gli immobili esecutati.

QUESITO 4f

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

Gli immobili oggetto di pignoramento catastalmente risultano:

LOTTO UNICO:

- **Laboratorio uso industriale** sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Lombardia n°69, piano S1 – T - 1, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 37 con la particella 153, sub 9**, cat. D/7, rendita € 11826,86.
- **Laboratorio uso artigianale** sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Lombardia n°69, piano T, contraddistinto al catasto urbano dello stesso

comune al **Foglio 37 con la particella 153, sub 10**, cat. C/3, Classe 2, Consistenza 101 mq, rendita € 245,16.

L'unità immobiliare confina a nord ed est con [redacted], a sud con Via Lombardia e a ovest con proprietà [redacted]

Si allega visura catastale (Allegato n°2).

QUESITO 4g

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

Tutti gli immobili oggetto di esecuzione e descritti al **Foglio 37 Particella 153 Sub 9 e 10** sono intestati a:

[redacted] – proprietà 1/1;

In base ad atto di compravendita del Notaio Carrioli di del 07/09/1962 rep. n. 81071/4196, regolarmente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Registro di Fermo con n. 2890 e seguenti R.P. del 01/10/1962 con il quale è stata acquistata l'area su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato oggetto di esecuzione (Allegato n°3).

QUESITO 4h

A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi

ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Provenienza ventennale (Allegato n.4):

Le unità immobiliari site nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in Via Lombardia n.69, distinta al Catasto fabbricati al **foglio 37 particella 153 sub 9-10**, è pervenuta:

- Ai [redacted] i quali, con **atto di compravendita del notaio Giuseppe Carrioli di Sant'Elpidio a Mare del 07/09/1962 Rep. N.81071/4196** con il quale hanno acquistato un frustolo di terra in Sant'Elpidio a Mare al foglio 37 con la particella 119/b (ora particella 153).
- **alla** [redacted] **"** in virtù di conferimento da parte dei [redacted] alla costituenda società la quale ha edificato l'immobile con le Licenze Edilizie elencate al puanto 4d.
- modificato la ragione sociale in [redacted] con atto del Notaio Pantaleo in data 04/06/1997 rep. n. 12640, registrato a Fermo il 23/06/1997 al n.923.
- assunto la forma di s.r.l. con la denominazione di [redacted] con atto del Notaio Rocchetti in data 27/12/2010 rep. n. 9211/2787, trascritto a Fermo il 31/12/2010 al n.6158.

Sull'immobile risultano le seguenti formalità (Allegato n°4):

- IPOTECA VOLONTARIA N. 2735 R.P. del 07/12/2006

a favore della "Banca delle Marche Spa" con sede in Ancona, contro la società [redacted], con atto del Notaio Filauri Francesca di Ascoli Piceno del 06/12/2006 repertorio n. 16203/3792. Per la complessiva somma di € 1.800.000,00 a garanzia di un mutuo di € 900.000,00 concesso alla [redacted] con ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Sant'Elpidio a Mare, distinta al catasto Fabbricati al foglio 37, particella 153 sub 9 e 10.

- **COSTITUZIONE DI TRUST DI BENI IMMOBILI N. 2645 R.P. del 21/05/2012**

a favore del Trustee [redacted] contro la [redacted], relativa ai beni siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e descritti al Foglio 37 part. 153 sub 9 e 10 e part. 356 con atto notarile del notaio Damiani Enrico di Civitanova Marche del 14/05/2012 rep. 29646/12606. La costituzione del trust è condizionata all'omologazione del concordato preventivo di tale società nel termine di dodici mesi dalla data dell'atto. Non risultano successive annotazioni di cancellazione della condizione sospensiva.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO N. 4321 R.P. del 07/09/2015

a favore di "BANCA DELLE MARCHE SPA" con sede in Ancona, contro [redacted], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Fermo del 29/07/2015 repertorio n. 1894/2015 e gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Sant'Elpidio a Mare in Via Lombardia n.65, distinta al catasto Fabbricati al foglio 37, particella 153 sub 9 e 10.

- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA N. 1065 R.P. del 02/10/2019

a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede in Roma, contro [redacted], per la somma di € 200.220,02 per un capitale di € 100.110,01 gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Sant'Elpidio a Mare in Via Lombardia n.65, distinta al catasto Fabbricati al foglio 37, particella 153 sub 9.

Non esistono altri oneri o formalità anche di natura condominiale.

QUESITO 4i

A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 cp.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

LOTTO UNICO						
Qualità o U.I.	**destinaz.**	**Sup. Comm.**	**Coeff.**	**Sup. convenz.**	**€. / mq.**	**Valore**
Foglio 37 Part 153 sub 9	**Deposito PS1**	450,00	0,50	225,00		
	Laboratorio PT	925,00	1,00	925,00		
	Laboratorio P1	1030,00	1,00	1030,00		
	Balconi P1	12,00	0,25	3,00		
Foglio 37 Part 153 sub 9	**Laboratorio PT**	108,00	1,00	108,00		
FABBRICATO	**TOTALE**		Mq.	**2291,00**	**€ 450,00**	**€ 1.030.950,00**
				DEBITI CONDOMINIALI		**-€ 3.349,45**
				VALORE COMPLESSIVO		**€ 1.027.600,55**

QUESITO 4l

A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere

conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento, si ritiene opportuno creare un solo lotto. Perciò si considera **unico lotto**:

LOTTO UNICO

diritti di piena proprietà su:

laboratorio sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Lombardia n°69 piano S1, T e 1 contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 37 con la particella 153 sub 9, cat. D/7, rendita € 11.826,86 ed al Foglio 37 con la particella 153 sub 10, cat. C/3, classe 2, consistenza mq 101,00, rendita € 245,16.
L'unità immobiliare confina a nord ed est con [redacted], a sud con Via Lombardia e a ovest con proprietà [redacted].

Per un valore complessivo della proprietà di **€ 1.027.600,55**

QUESITO 4m

Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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 giuduziari relativi al bene pignorato.

I beni esecutati sono liberi.

Le unità oggetto di esecuzione fanno parte del [redacted] con sede a Sant'Elpidio a Mare in Via Lombardia n°65, CF: 90021200440 amministrato dal Sig. Macerata Domenico, il quale ha inviato la situazione debitoria del condomino [redacted], dalla quale risulta un **debito pari ad € 3349,45** (Allegato n°5).

QUESITO 4n

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dalle indagini effettuate i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 4o

Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idonealmente li raffiguri.

Si allega la planimetria catastale dell'immobile pignorato (Allegato n°6) e la documentazione fotografica (Allegato n°7).

QUESITO 4p

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

Si allega il manifesto d'asta (Allegato n°8)

QUESITO 4q

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

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

QUESITO "4r"

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

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

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

1) Precedenti urbanistici;
2) Visura catastale;
3) Atto di provenienza;
4) Ispezioni ipotecarie;
5) Situazione condominiale;
6) Planimetrie catastali;
7) Documentazione fotografica;
8) Manifesto d'Asta.

Fermo lì 11/09/2023

Il Tecnico

Geom. Malvatani Pierluigi

