

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n. 57/2021**

**Procedura promossa da:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis**

**G.E. Dott.ssa Milena Palmisano**



Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Milena Palmisano dell'On.le Tribunale di Fermo.

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 57/2021

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

Il sottoscritto **Arch. Fernando De Santis**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 84/A e iscritto all'epoca del conferimento dell'incarico nell'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 29/11/2022, e conseguente giuramento di rito in data 12/01/2023.

### SVOLGIMENTO INCARICO

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile

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

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri 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 registri 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 infravventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultravventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

**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, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/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.

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano    Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, 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.

Nell'esecuzione immobiliare n. 57/2021, il creditore procedente [REDACTED] ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Si precisa quindi, secondo quanto richiesto, che sulla base delle verifiche effettuate, la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo superiore a venti anni dalla trascrizione.

Si precisa inoltre, che la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

[REDACTED], risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega il certificato di matrimonio e l'estratto di matrimonio.

### QUESITO 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;”

### 1) LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (agl. 14 part. 468 sub. 5, Porto Sant'Elpidio EX PORZIONE agl. 14 part. 468 sub. 3 come da “ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE”) – Prop. [REDACTED]

#### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTI – TESSUTO PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE (Art. 39 N.T.) del Comune di Porto Sant'Elpidio, [REDACTED]; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un ampio locale laboratorio comprensivo di bagno e antibagno della superficie lorda complessiva di mq 106,69, ed è posto al piano terra di una palazzina unifamiliare.

**confina con:** Su tre lati con corte condominiale, ad ovest con altro laboratorio appartenente alla stessa proprietà.

#### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Porto Sant'Elpidio - foglio n. 14 con la particella n. 468 sub 5 (EX PORZIONE agl. 14 part. 468 sub. 3 come da “ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE”) secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
14	468	5	C/3	2	93 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	€ 345,82

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



### - Descrizione

L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina unifamiliare.

Il laboratorio, con due ingressi sul lato nord si compone di: un ampio locale principale ed un piccolo bagno con antibagno.

Le finiture interne sono di scarsa qualità, con infissi d'ingresso in metallo e vetro, pavimenti in mattonelle di gress ed infissi esterni e persiane in alluminio.

Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate con idropittura lavabile in ogni stanza.

L'unità immobiliare è dotata di: impianto elettrico, idrico, e boiler elettrico per a.c.s., il tutto in mediocre stato di conservazione.

## 2) **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI** (fgl. 14 part. 468 sub. 6, Porto Sant'Elpidio EX PORZIONE fgl. 14 part. 468 sub. 3 ed EX part. 468 sub. 4 come da "ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE") – Prop. [REDACTED]

### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTI – TESSUTO PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE (Art. 39 N.T.) del Comune di Porto Sant'Elpidio, [REDACTED]; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale laboratorio e un piccolo ripostiglio della superficie lorda complessiva di mq 100,60, posto al piano terra ed in aderenza ad una palazzina unifamiliare.

**confina con:** Ad est con laboratorio appartenente alla stessa proprietà, e negli altri lati con corte condominiale.

### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Porto Sant'Elpidio - foglio n. 14 con la particella n. 468 sub 6 (EX PORZIONE fgl. 14 part. 468 sub. 3 ed EX part. 468 sub. 4 come da "ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE") secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
14	468	6	C/3	2	92 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	€ 342,10

### - Descrizione

L'unità immobiliare si trova al piano terra ed in aderenza ad una palazzina unifamiliare.

Il laboratorio, di fatto un piccolo capannone industriale prefabbricato, si presenta in condizioni fatiscenti e si compone di: un lungo locale principale adibito appunto a laboratorio ed un ripostiglio posto all'ingresso della struttura.

Le finiture interne sono pressoché inesistenti in quanto i locali si presentano allo stato grezzo, l'infisso d'ingresso è in metallo, ed i serramenti esterni in metallo e vetro.

L'unità immobiliare è dotata di apparecchi di illuminazione a soffitto (neon ormai obsoleti e forse non più funzionanti), ma essendo utilizzata soltanto come magazzino dell'attività adiacente, l'impianto elettrico risulta non funzionante. Non risultano presenti altri impianti.



**Formazione dei LOTTI**

Ai fini della vendita, per i beni oggetto di perizia di stima siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio, si è optato per effettuare la vendita degli stessi in **2 (due) Lotti**.

**In definitiva si propone la vendita degli immobili pignorati in due Lotti, come di seguito individuati:**

# LOTTO A

## LABORATORIO — Prop. [REDACTED]

(Porto Sant'Elpidio, [REDACTED])

**- Ubicazione e confini**

L'immobile si trova in zona ZTI – TESSUTO PREVALEMENTEMENTE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE (Art. 39 N.T.) del Comune di Porto Sant'Elpidio, [REDACTED]; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un ampio locale laboratorio comprensivo di bagno e antibagno della superficie lorda complessiva di mq 106,69, ed è posto al piano terra di una palazzina unifamiliare.

**confina con:** Su tre lati con corte condominiale, ad ovest con altro laboratorio appartenente alla stessa proprietà.

**- Dati catastali**

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Porto Sant'Elpidio - foglio n. 14 con la particella n. 468 sub 5 (EX PORZIONE fgl. 14 part. 468 sub. 3 come da "ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE") secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
14	468	5	C/3	2	93 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	€ 345,82

**- Descrizione**

L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina unifamiliare.

Il laboratorio, con due ingressi sul lato nord si compone di: un ampio locale principale ed un piccolo bagno con antibagno.

Le finiture interne sono di scarsa qualità, con infissi d'ingresso metallo e vetro, pavimenti in mattonelle di gress ed infissi esterni e persiane in alluminio.

Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate con idropittura lavabile in ogni stanza.

L'unità immobiliare è dotata di: impianto elettrico, idrico, e boiler elettrico per a.c.s., il tutto in mediocre stato di conservazione.



# LOTTO B

## LABORATORIO — Prop. [REDACTED]

(Porto Sant'Elpidio, [REDACTED])

### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTI – TESSUTO PREVALEMENTEMENTE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE (Art. 39 N.T.) del Comune di Porto Sant'Elpidio, [REDACTED]; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale laboratorio e un piccolo ripostiglio della superficie lorda complessiva di mq 100,60, posto al piano terra ed in aderenza ad una palazzina unifamiliare.

**confina con:** Ad est con laboratorio appartenente alla stessa proprietà, e negli altri lati con corte condominiale.

### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Porto Sant'Elpidio - foglio n. 14 con la particella n. 468 sub 6 (EX PORZIONE fgl. 14 part. 468 sub. 3 ed EX part. 468 sub. 4 come da "ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE") secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
14	468	6	C/3	2	92 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	€ 342,10

### - Descrizione

L'unità immobiliare si trova al piano terra ed in aderenza ad una palazzina unifamiliare.

Il laboratorio, di fatto un piccolo capannone industriale prefabbricato, si presenta in condizioni fatiscenti e si compone di: un lungo locale principale adibito appunto a laboratorio ed un ripostiglio posto all'ingresso della struttura.

Le finiture interne sono pressoché inesistenti in quanto i locali si presentano allo stato grezzo, l'infisso d'ingresso è in metallo, ed i serramenti esterni in metallo e vetro.

L'unità immobiliare è dotata di apparecchi di illuminazione a soffitto (neon ormai obsoleti e forse non più funzionanti), ma essendo utilizzata soltanto come magazzino dell'attività adiacente, l'impianto elettrico risulta non funzionante. Non risultano presenti altri impianti.

#### 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;”**

Gli immobili pignorati, censiti al f. 14 part. 468 sub. nn. 5 – 6 del Comune di Porto Sant'Elpidio di proprietà del [REDACTED] sono adibiti a laboratori per arti e mestieri. Pertanto se sono soggetti all'imposizione I.V.A. così come previsto dall'art. 10 comma 8 ter del



D.P.R. 633/72, lo sono in funzione di una serie di circostanze derivanti da situazioni contabili della proprietà e della parte acquirente, che il sottoscritto CTU non è in grado di specificare.

### 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;”

La costruzione degli immobili pignorati oggetto di esecuzione immobiliare è avvenuta posteriormente al 2 settembre 1967.

### QUESITO 4

“ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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;”

Gli immobili pignorati siti in Porto Sant’Elpidio sono stati realizzati con i seguenti titoli abilitativi:

- “CONCESSIONE EDILIZIA” prat. n. 4529 prot. n. 3880;
- “RICHIESTA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA’ O D’USO” prot. n. 05129 del 21/04/1983;
- “CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA” n. 1845 del 06/02/2003;
- “PERMESSO DI COSTRUIRE” in sanatoria n. 1435 del 08/06/2010, prot. n. 18708 prat. n. 152.

Gli immobili pignorati non risultano urbanisticamente conformi ai titoli abilitativi con i quali sono realizzati o successivamente modificati, in quanto alcuni divisori ed una porta di collegamento tra i due laboratori ad oggi non sono più presenti.

Tali difformità sono state corrette catastalmente attraverso la variazione castale presentata dal sottoscritto, quest’ultima utile anche per una più corretta divisione degli immobili pignorati in vista della futura vendita.

Per i fabbricati sono state presentate: un’istanza di condono ai sensi delle L. 47/85 ed un P.D.C. in sanatoria nel 2010 ma, come precedentemente citato, dall’indagine urbanistica eseguita dal sottoscritto CTU, si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni del laboratorio posto in aderenza al fabbricato principale lato ovest;
- Chiusura di vano porta di collegamento dei due locali laboratorio;
- Conseguente formazione di due unità immobiliari differenti per conformazione da quelle assentite.

Le predette irregolarità sono tutte sanabili ai sensi dell’art. 36 e 37 del DPR 380/2001.

I costi stimati necessari per la sanatoria, sono i seguenti:

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



- € 1.000,00 di sanzione per modifiche distributive interne;
- € 70,00 di diritti di segreteria;
- € 3.000,00 spese tecniche ed oneri compresi;

Quindi complessivamente: € **4.070,00** per oneri e spese tecniche compresi.

### 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;”

Non ci sono terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

### 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;”

### Immobile “1” Laboratorio per arti e mestieri:

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Porto Sant’Elpidio - foglio n. 14 con la particella n. 468 sub. 5 (EX PORZIONE fgl. 14 part. 468 sub. 3 come da “ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE”) secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
14	468	5	C/3	2	93 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	€ 345,82

**confina con:** Su tre lati con corte condominiale, ad ovest con altro laboratorio appartenente alla stessa proprietà.

### Immobile “2” Laboratorio per arti e mestieri:

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Porto Sant’Elpidio - foglio n. 14 con la particella n. 468 sub. 6 (EX PORZIONE fgl. 14 part. 468 sub. 3 ed EX part. 468 sub. 4 come da “ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE”) secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
14	468	6	C/3	2	92 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	€ 342,10

**confina con:** Ad est con laboratorio appartenente alla stessa proprietà, e negli altri lati con corte condominiale.



**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 ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale;”

All’atto della notifica dei pignoramenti, il [REDACTED] risultava proprietario per [REDACTED] degli immobili pignorati in forza di “**ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA**” repertorio [REDACTED] del [REDACTED]. Con tale atto, il [REDACTED] accettava dal [REDACTED] la quota di proprietà di [REDACTED] degli immobili censiti al f. 14 part. 468 sub. nn. 3 – 4 (ORA sub. nn. 5 – 6) nel Comune di Porto Sant’Elpidio.

Il [REDACTED] divenne proprietario per 1/1 in forza di “**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**” registrato all’Ufficio del registro di Fermo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] in morte del [REDACTED]. Quest’ultimo, divenne proprietario giusti titoli anteriori al ventennio.

**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. Dovrà altresì indicare l’esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;”

**Provenienza:**

**ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCIZIONE PIGNORAMENTI**

**- Foglio 4 part. 468 sub. 3 (ORA in porzione divenuto sub. 5) - Comune di Porto Sant’Elpidio:**

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
3. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
5. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



6. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI  
ADDEBITO ESECUTIVO
7. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Foglio 4 part. 468 sub. 4 (ORA porzione del nuovo sub. 6) - Comune di Porto Sant'Elpidio:**

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
3. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
5. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO  
ESECUTIVO
7. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**QUESITO 9**

“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;”

Non esistono altre trascrizioni di domande giudiziali sui beni oggetto di esecuzione immobiliare posterori alla data di trascrizione del “VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE” (R.P. [REDACTED], R.G. [REDACTED] – Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]).



QUESITO 10

**“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;”**

**metodo di stima:**

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale dei beni alla data odierna.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima col metodo del confronto che si applicherà attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima, ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di fabbricati simili a quello da stimare, effettivamente avvenuti in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi praticati in zona attraverso una capillare ricerca su agenzie immobiliari, professionisti della zona, privati; **i valori accertati sono sempre riferiti all'unità di consistenza (superficie commerciale), in particolare al mq. di superficie lorda.**

**Immobile “1”: Laboratorio per arti e mestieri nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)**

**- Foglio n. 14, Particella 468, sub 5 (EX PORZIONE fgl. 14 part. 468 sub. 3 come da “ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE”)**

**! Il valore di stima per l'immobile “1” tiene conto del fatto che tale bene è posto al piano terra di una palazzina unifamiliare e, grazie a delle modifiche, potrebbe essere trasformato in residenziale. !**

**Individuazione Superfici:**

- superficie lorda laboratorio p.t.  $\frac{\text{mq } 106,69 \times 1,00}{\text{totale sup. commerciale}} = \text{mq } 106,69$

Valore di riferimento unitario:  $780,00 \text{ €/mq} \times 0,72 \text{ (coeff. di vetustà)} = € 561,60 \text{ €/mq}$

$€/\text{mq } 561,60 \times \text{mq } 106,69 = € 59.917,10$

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano    Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



Arrotondati ad € 60.000,00

**Prezzo a base d'asta € 60.000,00 (euro sessantamila/00)**

**Immobile "2": Laboratorio per arti e mestieri nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)**

- Foglio n. 14, Particella 468, sub 6 (EX PORZIONE fgl. 14 part. 468 sub. 3 ed EX part. 468 sub. 4 come da "ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE")

Individuazione Superfici:

- superficie lorda laboratorio p.t.  $\frac{\text{mq } 100,60 \times 1,00}{\text{totale sup. commerciale}} = \text{mq } 100,60$   
totale sup. commerciale = mq 100,60

Valore di riferimento unitario:  $250,00 \text{ €/mq} \times 0,735 \text{ (coeff. di vetustà)} = € 183,75 \text{ €/mq}$

$€/\text{mq } 183,75 \times \text{mq } 100,60 = € 18.485,25$

Arrotondati ad € 18.500,00

**Prezzo a base d'asta € 18.500,00 (euro diciottomilacinquecento/00)**

**QUESITO 11**

"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"

Ai fini della vendita all'incanto degli immobili sopra descritti, tenuto conto delle loro caratteristiche organiche, della loro consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, lo scrivente perito ha ritenuto necessario effettuare una variazione catastale per la corretta divisione dei beni pignorati, con contestuale sistemazione catastale degli stessi.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene quindi sia giustificata la vendita in **n. 2 (due) Lotti**:

**LOTTO A**

**1- LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI** sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) – Prop. [REDACTED]

- N.C.E.U. Foglio n. 14, Particella 468, sub. 5 (EX PORZIONE fgl. 14 part. 468 sub. 3 come da "ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE")

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



**Prezzo a base d'asta del lotto € 60.000,00  
(euro sessantamila/00)**

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTI – TESSUTO PREVALEMENTEMENTE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE (Art. 39 N.T.) del Comune di Porto Sant'Elpidio, [REDACTED]; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un ampio locale laboratorio comprensivo di bagno e antibagno della superficie lorda complessiva di mq 106,69, ed è posto al piano terra di una palazzina unifamiliare.

**confina con:** Su tre lati con corte condominiale, ad ovest con altro laboratorio appartenente alla stessa proprietà.

**LOTTO B**

**1- LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI** sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) – Prop. [REDACTED]

- N.C.E.U. Foglio n. 14, Particella 468, sub. 6 (EX PORZIONE fgl. 14 part. 468 sub. 3 ed EX part. 468 sub. 4 come da "ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE")

**Prezzo a base d'asta del lotto € 18.500,00  
(euro diciottomilacinquecento/00)**

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTI – TESSUTO PREVALEMENTEMENTE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE (Art. 39 N.T.) del Comune di Porto Sant'Elpidio, [REDACTED]; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale laboratorio e un piccolo ripostiglio della superficie lorda complessiva di mq 100,60, posto al piano terra ed in aderenza ad una palazzina unifamiliare.

**confina con:** Ad est con laboratorio appartenente alla stessa proprietà, e negli altri lati con corte condominiale.

**QUESITO 12**

**"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**

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



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. 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;"

**QUESITO 13**

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

I beni pignorati situati nel Comune di Porto Sant'Elpidio, corrispondenti ai Lotti "A" e "B", alla data del sopralluogo risultavano parzialmente occupati, in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito (stipulato e registrato in data [REDACTED]), dalla [REDACTED] della durata di [REDACTED] anni a decorrere dal [REDACTED] con proroga tacita di un anno salvo disdetta delle parti.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.E. l'ufficio Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio, la conservatoria dei registri Immobiliari, non si sono trovate notizie circa il peso gravante sui beni pignorati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non risultano vincoli di interesse artistico, storico, archeologico ed etnografico ai sensi delle vigenti normative.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Fermo lì 11/11/2024

**Il C.T.U.**

*Arch. Fernando De Santis*



Manifesto d'asta:

## LOTTO A

### LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

(Prop. [REDACTED])

#### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTI – TESSUTO PREVALEMENTEMENTE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE (Art. 39 N.T.) del Comune di Porto Sant'Elpidio, [REDACTED]; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un ampio locale laboratorio comprensivo di bagno e antibagno della superficie lorda complessiva di mq 106,69, ed è posto al piano terra di una palazzina unifamiliare.

**confina con:** Su tre lati con corte condominiale, ad ovest con altro laboratorio appartenente alla stessa proprietà.

#### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Porto Sant'Elpidio - foglio n. 14 con la particella n. 468 sub 5 (EX PORZIONE fgl. 14 part. 468 sub. 3 come da "ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE") secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
14	468	5	C/3	2	93 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	€ 345,82

#### - Descrizione

L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina unifamiliare.

Il laboratorio, con due ingressi sul lato nord si compone di: un ampio locale principale ed un piccolo bagno con antibagno.

Le finiture interne sono di scarsa qualità, con infissi d'ingresso in metallo e vetro, pavimenti in mattonelle di gress ed infissi esterni e persiane in alluminio.

Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate con idropittura lavabile in ogni stanza.

L'unità immobiliare è dotata di: impianto elettrico, idrico, e boiler elettrico per a.c.s., il tutto in mediocre stato di conservazione.

**Prezzo a base d'asta € 60.000,00 (euro sessantamila/00)**



## LOTTO B

### LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

(Prop. [REDACTED])

#### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTI – TESSUTO PREVALEMENTEMENTE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE (Art. 39 N.T.) del Comune di Porto Sant'Elpidio, [REDACTED]; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale laboratorio e un piccolo ripostiglio della superficie lorda complessiva di mq 100,60, posto al piano terra ed in aderenza ad una palazzina unifamiliare.

**confina con:** Ad est con laboratorio appartenente alla stessa proprietà, e negli altri lati con corte condominiale.

#### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Porto Sant'Elpidio - foglio n. 14 con la particella n. 468 sub 6 (EX PORZIONE fgl. 14 part. 468 sub. 3 ed EX part. 468 sub. 4 come da "ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE") secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
14	468	6	C/3	2	92 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	€ 342,10

#### - Descrizione

L'unità immobiliare si trova al piano terra ed in aderenza ad una palazzina unifamiliare.

Il laboratorio, di fatto un piccolo capannone industriale prefabbricato, si presenta in condizioni fatiscenti e si compone di: un lungo locale principale adibito appunto a laboratorio ed un ripostiglio posto all'ingresso della struttura.

Le finiture interne sono pressoché inesistenti in quanto i locali si presentano allo stato grezzo, l'infisso d'ingresso è in metallo, ed i serramenti esterni in metallo e vetro.

L'unità immobiliare è dotata di apparecchi di illuminazione a soffitto (neon ormai obsoleti e forse non più funzionanti), ma essendo utilizzata soltanto come magazzino dell'attività adiacente, l'impianto elettrico risulta non funzionante. Non risultano presenti altri impianti.

**Prezzo a base d'asta € 18.500,00 (euro diciottomilacinquecento/00)**



Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Check list
2. Rappresentazione grafica dei lotti
3. Documentazione fotografica
4. Verbale di sopralluogo
5. Visure catastali storiche ed aggiornate
6. Estratto di mappa
7. Elenco subalterni ed elab. planimetrico
8. Planimetrie catastali
9. Visure ipotecarie
10. Certificato di matrimonio
11. Estratto di matrimonio
12. Copia spese documentate

Fermo, li 11/11/2024

**Il C.T.U.**  
*Arch. Fernando De Santis*

