

- TRIBUNALE DI FERMO -

STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 173/2013

PROMOSSA DA

CONTRO

CTU: Geom. EMANUELA FAGIANI

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 37ae6250dcl3a519c3890784f69820a9a



PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Domizia Perrone con ordinanza del 21/01/2023 ha nominato la sottoscritta Geom. Emanuela Fagiani, residente a Grottazzolina in Via Ugo La Malfa 14 iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 826, consulente tecnico d'ufficio.

Il giorno 31/03/2023 a scrivente ha prestato il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere, tramite elaborato peritale, ai seguenti quesiti:

a. 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. Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 PDR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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. 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;

d. 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ae250ddc3a519c3690784f69820a9a



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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

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

f. 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 NCEU 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. 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 regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 37a6250dc3a519c3690784f69820a9a



h. 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;

i. 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 di 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 eventuali spese condominiali insolute;

l. 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;

m. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dc3a519c3690794f69820a9a



dell'acquirente, invi 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 gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

n. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p. 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 presso 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. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altra dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi;

r. Allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 37a6250dcd3a519c3690784f69820a9a



RISPOSTA AI QUESITI

Quesito a)

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;

L'oggetto di pignoramento è costituito da sette unità immobiliari distinte, site nel Comune di Montegranaro.

Si procede alla suddivisione per lotti dei beni oggetto di pignoramento:

LOTTO 1

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Montegranaro al fg. 19 plla 60 subalterno 11

LOTTO 2

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Montegranaro al fg. 19 plla 60 subalterno 26

LOTTO 3

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Montegranaro al fg. 19 plla 60 subalterno 27

LOTTO 4

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Montegranaro al fg. 19 plla 60 subalterno 48

LOTTO 5

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Montegranaro al fg. 18 plla 75 subalterno 6

LOTTO 6

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Montegranaro al fg. 18 plla 75 subalterno 7

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcf3a519c3690784f69820a9a



LOTTO 2

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Montegranaro al fg. 19 plla 60 sub 11

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione civile abitazione sita in Via Felice Cavallotti. Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento si trova nelle immediate vicinanze del centro storico di Montegranaro ed è composto da 36 unità immobiliari.

Il bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto allora risultante dagli atti catastali e conseguentemente dai documenti ex art. 567 c.p.c. sono i seguente:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE sita in Montegranaro in Viale Felice Cavallotti, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19 particella 60 sub 11, in Categoria A/3, classe 3, vani 4,5 vani, p.s3, dati superficie 98 mq, totale aree scoperte 101 mq, rendita € 141,77.

CONFINI:

prospetto fabbricato, terrapieno, u.i. fg. 19 plla 60 sub 12, u.i. fg. 19 plla 60 sub 10

DESCRIZIONE:

E' sita al piano sottostrada terzo da viale cavallotti di fabbricato non dotato di ascensore.

È composta da un quattro locali: ingresso e cucina, soggiorno, due bagni e un disimpegno, due camere.

Il pavimento è in grès ceramico di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate di colore giallo, nella cucina è presente del rivestimento in grès ceramico di colore beige, le porte interne sono di legno, gli infissi sono in legno con vetro singolo, il portoncino d'ingresso è in legno. Nel bagno è presente un pavimento in grès e un rivestimento di colore bianco e nero.

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:

- _____ nata in _____ il _____, c.f. _____, proprietà per 500/100
- _____) nato a _____, c.f. _____, proprietà per 500/100

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

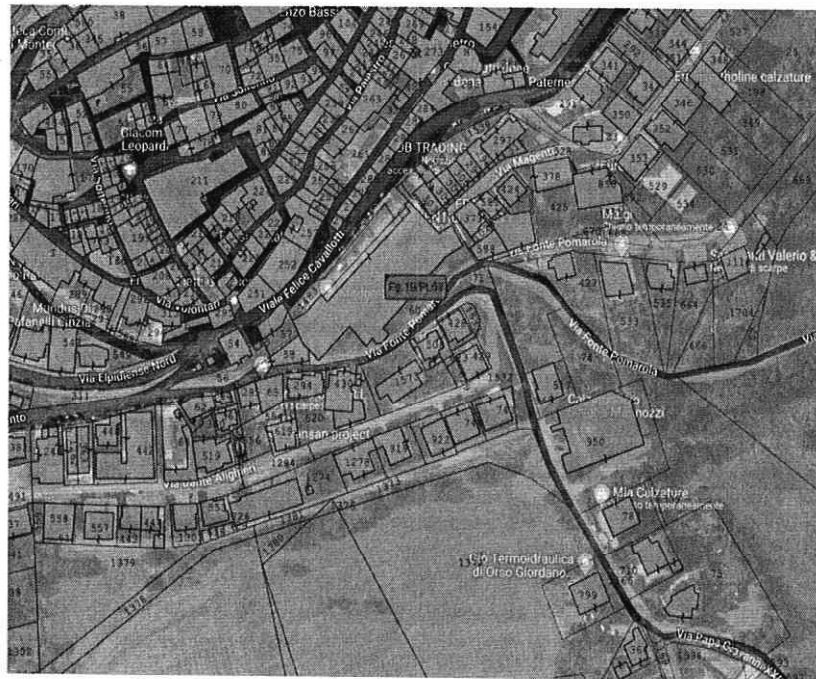
Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ac250dcfa519c3690784f69820a9a



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Fermo, 29/01/2024

Professionista con delega alla vendita Dott. Piergiorgio Ripa



Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 37a6250dd3a519c3690784f69820a9a



Quesito b)

Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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;

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è soggetto privato.

Quesito c)

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

L'immobile è stato costruito in data anteriore al settembre del 1967.

Quesito d)

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'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Montegranaro, l'immobile è distato costruito antecedente al settembre del 1967.

E' stato oggetto della seguente pratica edilizia:

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA. 3 Serial#: 377ab250dcf3a519c3690784f69820a8a



- Nulla osta pratica prot. 4526 pratica 12/62 del 16/01/1962: Nulla per esecuzione lavori edili - Costruzione di un edificio ad uso laboratorio e civile abitazione;
- Nulla osta prot. 2738 pratica n. 57/65 del 24/07/1965: nulla osta per esecuzione lavori edili - autorizzazione a sopraelevare uno stabile urbano;
- autorizzazione di abitabilità del 02/10/1974;
- concessione edilizia in sanatoria n 1079 pratica n. 3 del 02/10/1985.

L'immobile non risulta conforme a quanto depositato nell'ultima pratica edilizia. E' presente una diversa distribuzione degli spazi interni, e è riscontrato un aumento di superficie utile nella zona destinazione a soggiorno e a bagno, edificato su porzione di fabbricato destinato a terrapieno. Dai numerosi incontri effettuati con il comune di Montegrano l'ampliamento realizzato risulta **NON SANABILE**.

Inoltre l'unità immobiliare risulta unita in modo abusivo all'unità censita al fg. 19 particella 60 sub 48, facente parte e meglio descritta nel lotto n.4.

Per quanto riguarda invece la diversa distribuzione degli spazi interni, è sanabile tramite Cila Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'6bis del Dpr 380/2001, dietro pagamento di sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Quesito e)

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

Trattasi di immobile. Non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

Quesito f)

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 NCEU 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

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emessc Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 37a6250dci3a519c3690794f69820a9a



indichi le ragioni ostative.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Montegrano al foglio di mappa 19 particella 60 sub. 11

La planimetria depositata agli atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Non si è provveduto all'aggiornamento della stessa in quanto, come enunciato nel quesito d) è presente una porzione di immobile non autorizzato e non sanabile

L'immobile risulta intestato a:

- nata in il, c.f., proprietà per 500/1000;
- nato a c.f. proprietà per 500/100

Quesito g)

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 regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Alla data di notifica del pignoramento, l'intestazione catastale risulta essere la seguente:

- nata in il, c.f. proprietà per 500/1000;
- nato a (FC,, c.f. proprietà per 500/100

L'immobile risulta pervenuto all'attuale proprietà in seguito ad Atto di compravendita del 14/04/1989 Pubblico Ufficiale Iacopini Adriano con sede in Fermo repertorio n. 64886

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dc3a519c3690784f69820a9a



Quesito h)

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

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 01/12/1993 - Registro Particolare 1123 Registro Generale 7126 Pubblico ufficiale Iacopini Adriano repertorio 82729 del 29/11/1993, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- ISCRIZIONE del 15/06/1999 - Registro particolare 1028 registro generale 4284 Pubblico ufficiale Pantaleo Salvatore repertorio 19579 del 07/06/1999, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- ISCRIZIONE del 28/10/1991 - Registro particolare 1642 registro generale 8323 Pubblico Ufficiale Sanangelantoni Sergio repertorio 21076/10058 del 26/10/2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizioni di pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 4703 Registro Generale 6928 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1553/2013 del 12/08/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito i)

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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcf3a519c3690784f69820a9a



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 eventuali spese condominiali insolute

L'immobile è stato valutato sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti le abitazioni civili a destinazione residenziale site nel Comune di Montegranaro.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma UNI 10750/2005 e il DRP 138/98, calcolando la superficie coperta (100% della superficie calpestabile, delle superficie delle pareti divisorie interne non portanti e delle superficie delle pareti interne portanti e perimetrali, e il 50% per quanto concerne il balcone).

Considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore commerciale del fabbricato e dei terreni sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:

Comune di Montegranaro foglio 19 p.lla 60 sub 11

Abitazione sita al piano sottostrada terzo

Superficie lorda 97.20 mq

Valore di mercato al mq: 900,00 €

97.20 mq x 800,00 €/mq = 87.480,00 € arrotondato a € 87.500,00

IL VALORE E' STATO CALCOLATO TENENDO CONTO DELLA SUPERFICIE FACENTE PARTE DEL SUB 11 E EFFETTIVAMENTE AUTORIZZATA, ESCLUDENDO LA PORZIONE DEFINITA DAL COMUNE DI MONTEGRANARO NON SANABILE.

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 37ab250cfc3a519c3690794f69820a9a



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Fermo, 29/01/2024

Professionista con delega alla vendita Dott. Pierngiorgio Ripa

Quesito l)

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.

La divisione in lotti è stata descritta nel quesito a).

Quesito m)

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 o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, invi 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 gravanti 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 e 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.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato da _____

Non c'è condominio.

Quesito n)

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

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

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcf3a519c3690784f69820a9a



LOTTO 2

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Montegranaro al fg. 19 plla 60 sub 26

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione civile abitazione sita in Via Fonte Pomarola. Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento si trova nelle immediate vicinanze del centro storico di Montegranaro ed è composto da 36 unità immobiliari.

Il bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto allora risultante dagli atti catastali e conseguentemente dai documenti ex art. 567 c.p.c. sono i seguenti:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE sita in Montegranaro in Via Fontepomarola, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19 particella 60 sub 26, in Categoria A/2, classe 3, vani 3 vani, p.t, dati superficie 60 mq, totale aree scoperte 60 mq, rendita € 145.64.

CONFINI:

prospetto fabbricato, terrapieno

DESCRIZIONE:

E' sita al piano terra di fabbricato non dotato di ascensore.

È composta da un due locali.

Il pavimento è in grès ceramico di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro, le porte interne sono di legno, gli infissi sono in legno con vetro singolo, il portoncino d'ingresso è in legno.

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:

- nata in c.f.
..... proprietà per 500/100
- nato a c.f.
..... proprietà per 500/100

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

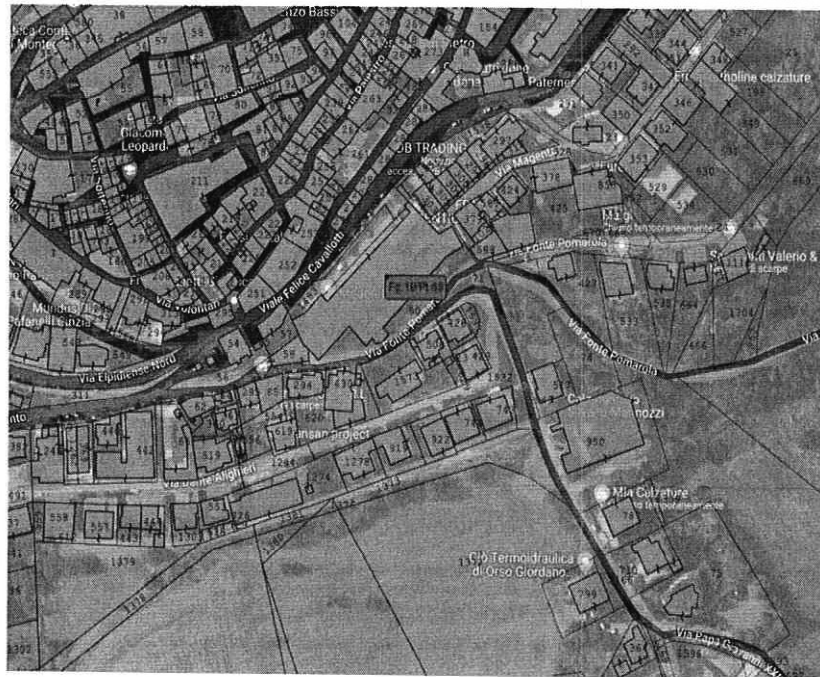
Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialif: 37a6250dc3a519c3690764f69920a9a



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Fermo, 29/01/2024

Professionista con delega alla vendita Dott. Piergiorgio Ripa



Geom. Enanucla Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcf3a519c3690794f69820a9a



Quesito b)

Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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;

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è soggetto privato.

Quesito c)

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

L'immobile è stato costruito in data anteriore al settembre del 1967.

Quesito d)

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'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Montegranaro, l'immobile è stato costruito in data antecedente al settembre del 1967.

E' stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250c4cfa519c3690784f69820a9a



- Nulla osta pratica prot. 4526 pratica 12/62 del 16/01/1962: Nulla per esecuzione lavori edili - Costruzione di un edificio ad uso laboratorio e civile abitazione;
- Nulla osta prot. 2738 pratica n. 57/65 del 24/07/1965: nulla osta per esecuzione lavori edili - autorizzazione a sopraelevare uno stabile urbano;
- autorizzazione di abitabilità del 02/10/1974;
- concessione edilizia in sanatoria n 1079 pratica n. 3 del 02/10/1985.

L'immobile non risulta conforme a quanto depositato nell'ultima pratica edilizia. E' presente una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, è sanabile tramite Cila Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'6bis del Dpr 380/2001, dietro pagamento di sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Quesito e)

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

Trattasi di immobile. Non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

Quesito f)

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 NCEU 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'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Montegranaro al foglio di mappa 19 particella 60 sub. 26

La planimetria depositata agli atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Non si è provveduto all'aggiornamento della stessa in quanto è presente una diversa

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcd3a519c3690794f69820a9a



distribuzione degli spazi interni soggetta a Cila Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 dietro pagamento di oblazione pari a € 1.000,00.

L'immobile risulta intestato a:

- nata in il c.f.
....., proprietà per 500/1000;
..... nato a c.f.
..... proprietà per 500/100

Quesito g)

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 regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Alla data di notifica del pignoramento, l'intestazione catastale risulta essere la seguente:

..... nata in il c.f.
..... proprietà per 500/1000;
- nato a c.f.
..... proprietà per 500/100

L'immobile risulta pervenuto all'attuale proprietà in seguito ad Atto di compravendita del 22/11/2000 Pubblico Ufficiale Sanangelantoni Sergio repertorio n. 425 e Atto amministrativo Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo del 19/10/2001 repertorio n. 367 decreto di trasferimento immobili

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ab250dcf3a519c3690784f69820a9a



Quesito h)

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

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 23/11/2000 - Registro Particolare 5036 Registro Generale 7703 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio Repertorio 426 del 22/11/2000. Atto tra vivi - compravendita
- TRASCRIZIONE del 12/11/2001 - Registro Particolare 5639 Registro Generale 8159 Pubblico ufficiale Tribunale di fermo repertorio 367/2001 del 19/10/2001 - atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili
- ANNOTAZIONE del 24/08/2009 - Registro Particolare 1193 Registro Generale 7272 Pubblico ufficiale Tribunale di fermo repertorio 367/2001 del 19/10/2001 - annotazione a trascrizione, restrizione dei beni;
- ANNOTAZIONE del 24/08/2009 - Registro Particolare 1194 Registro Generale 7273 Pubblico ufficiale Tribunale di fermo repertorio 367/2001 del 19/10/2001 - annotazione a trascrizione, restrizione dei beni;

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 09/11/2009 - Registro Particolare 2118 Registro Generale 9612 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio repertorio 18237/7751 del 04/11/2009, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Trascrizioni di pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 4703 Registro Generale 6928 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1553/2013 del 12/08/2013
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 4858 Registro Generale 6750 Pubblico ufficiale U.N.E.P. repertorio 2135/2015 del 29/09/2016

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dca3a519c3690754f69820a9a



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito i)

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 di 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 eventuali spese condominiali insolute

L'immobile è stato valutato sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti le abitazioni civili a destinazione residenziale site nel Comune di Montegranaro.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma UNI 10750/2005 e il DRP 138/98, calcolando la superficie coperta (100% della superficie calpestabile, delle superficie delle pareti divisorie interne non portanti e delle superficie delle pareti interne portanti e perimetrali, e il 50% per quanto concerne il balcone).

Considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore commerciale del fabbricato e dei terreni sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:

Comune di Montegranaro foglio 19 p.IIa 60 sub 26

Abitazione sita al piano terra

Superficie lorda 58.30 mq

Valore di mercato al mq: 800,00 €

58.30 mq x 800,00 €/mq = 46.640,00 € arrotondato a € 46.600,00

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dc13a519c3c907b4f69820a9a



Quesito l)

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.

La divisione in lotti è stata descritta nel quesito a).

Quesito m)

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 o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, invi 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 gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato da:

Non c'è condominio.

Quesito n)

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

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

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcd3a519c3690764f69820a9a



LOTTO 3

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Montegranaro al fg. 19 plla 60 sub 27

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione rimessa sita nel comune di Montegranaro in Via Fonte Pomarola. Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento si trova nelle immediate vicinanze del centro storico di Montegranaro ed è composto da 36 unità immobiliari.

Il bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto allora risultante dagli atti catastali e conseguentemente dai documenti ex art. 567 c.p.c. sono i seguente:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RIMESSA sita in Montegranaro in Via Fontepomarola , individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19 particella 60 sub 27, in Categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, p.t, dati superficie totale 24 mq, totale, rendita € 48,55.

CONFINI:

prospetto fabbricato, terrapieno,. u.i. fg. 19 plla 60 sub 16, u.i. fg. 19 plla 60 sub 31

DESCRIZIONE:

E' sita al piano terra di fabbricato non dotato di ascensore.

È composta da un unico locale ad uso rimessa.

Il pavimento è in grès ceramico di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro, è dotata di accesso carrabile con serranda in alluminio.

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:

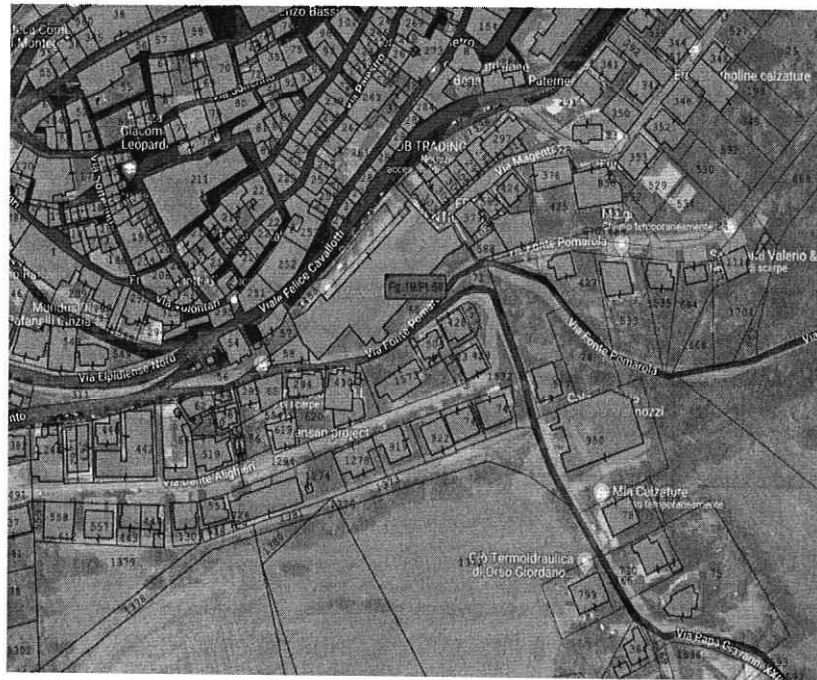
- nata in il c.f.
proprietà per 500/100

- nato a , c.f.
proprietà per 500/100

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dci3a519c369978469820a9a





Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcd3a519c3690794f69820a9a



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Fermo, 29/01/2024

Professionista con delega alla vendita Dott. Piergiorgio Ripa

Quesito b)

Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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;

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è soggetto privato.

Quesito c)

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

L'immobile è stato costruito in data anteriore al settembre del 1967.

Quesito d)

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'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Montegranaro, l'immobile è stato costruito in data antecedente al settembre del 1967.

E' stato oggetto della seguente pratica edilizia:

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 SerialIF: 37a6250dc13a519c3660794f69820a9a



- Nulla osta pratica prot. 4526 pratica 12/62 del 16/01/1962: Nulla per esecuzione lavori edili - Costruzione di un edificio ad uso laboratorio e civile abitazione;
- Nulla osta prot. 2738 pratica n. 57/65 del 24/07/1965: nulla osta per esecuzione lavori edili - autorizzazione a sopraelevare uno stabile urbano;
- autorizzazione di abitabilità del 02/10/1974;
- concessione edilizia in sanatoria n 1079 pratica n. 3 del 02/10/1985.

L'immobile risulta conforme a quanto depositato nell'ultima pratica edilizia.

Quesito e)

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

Trattasi di immobile. Non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

Quesito f)

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 NCEU 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 ostantive.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Montegranaro al foglio di mappa 19 particella 60 sub. 27

La planimetria depositata agli atti è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile risulta intestato a:

- *..... nata in c.f,*
.....
proprietà per 500/1000;
- *..... nato a c.f.*
.....
proprietà per 500/100

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcd3a619c3690794f69820a9a



Quesito g)

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 regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Alla data di notifica del pignoramento, l’intestazione catastale risulta essere la seguente:

- nata in _____ i _____ c.f. _____
proprietà per 500/1000;
- nato a _____ i _____ c.f. _____
proprietà per 500/100

L’immobile risulta pervenuto all’attuale proprietà in seguito ad Atto di compravendita del 10/08/1999 Pubblico ufficiale Notaio Pantaleo repertorio 20220

Quesito h)

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

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 26/09/1999 - Registro Particolare 4135 Registro Generale 6321 Pubblico ufficiale Salvatore Pantaleo repertorio 20220 del 10/08/1999 atto tra vivi - compravendita

Trascrizioni di pignoramenti:

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a62504c3a519c3690784f69820a9a



- TRASCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 4703 Registro Generale 6928 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1553/2013 del 12/08/2013

Quesito i)

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 di 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 eventuali spese condominiali insolute

L'immobile è stato valutato sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti le abitazioni civili a destinazione residenziale site nel Comune di Montegranaro.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma UNI 10750/2005 e il DRP 138/98, calcolando la superficie coperta (100% della superficie calpestabile, delle superficie delle pareti divisorie interne non portanti e delle superficie delle pareti interne portanti e perimetrali, e il 50% per quanto concerne il balcone).

Considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore commerciale del fabbricato e dei terreni sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcf3a519c3690784f69820a9a



Comune di Montegranaro foglio 19 p.lla 60 sub 27

Rimessa sita al piano terra

Superficie lorda 22.00 mq

Valore di mercato al mq: 450,00 €

22.00 mq x 450,00 €/mq = 9.900,00 €

Quesito l)

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.

La divisione in lotti è stata descritta nel quesito a).

Quesito m)

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 o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, invi 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 gravanti 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 e 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.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 37a6250dcf8a519c3690784f69820a9a



Non c'è condominio.

Quesito n)

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

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

LOTTO 4

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Montegranaro al fg. 19 plla 60 sub 48

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione laboratorio (in loco abitazione) sita nel comune di Montegranaro in Via Fonte Pomarola. Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento si trova nelle immediate vicinanze del centro storico di Montegranaro ed è composto da 36 unità immobiliari..

Il bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto allora risultante dagli atti catastali e conseguentemente dai documenti ex art. 567 c.p.c. sono i seguente:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO OPIFICIO sita in Montegranaro in Viale Felice Cavallotti , individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19 particella 60 sub 48, in Categoria D/7, p.S3, rendita € 113,62.

CONFINI:

prospetto fabbricato

DESCRIZIONE:

E' sita al piano Sottotrada terzo da Viale Felice Cavallotti di fabbricato non dotato di ascensore.

In loco la distribuzione interna dell'u.i. non risulta conforme a quanto autorizzato in quanto risulta unita al sub 11, descritto nel lotto A, e presenta una destinazione residenziale. È composta da due piani collegati da una scala interna, con una camera e un bagno al piano 3 sottotrada e un'altra camera e un bagno al piano sovrastante.

Il pavimento è in grès ceramico di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro e azzurra, le porte interne sono di legno, gli infissi sono in legno con vetro singolo, il portoncino d'ingresso è in legno.

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ae250dcf3a516c3690784f69820a8a



Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:

_____ nata in _____ c.f. _____
proprietà per 500/100

_____ nato a _____ c.f. _____
proprietà per 500/100



Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.F.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcbac519c3680784f6982baba





Quesito b)

Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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;

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è soggetto privato.

Quesito c)

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

L'immobile è stato costruito in data anteriore al settembre del 1967.

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e6250dcf3a519c369078468820a9a



Quesito d)

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'art. 36 del DPR 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, 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 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Montegranaro, l'immobile è stato costruito in data antecedente al settembre del 1967.

E' stato oggetto della seguente pratica edilizia:

- Nulla osta pratica prot. 4526 pratica 12/62 del 16/01/1962: Nulla per esecuzione lavori edili - Costruzione di un edificio ad uso laboratorio e civile abitazione;
- Nulla osta prot. 2738 pratica n. 57/65 del 24/07/1965: nulla osta per esecuzione lavori edili - autorizzazione a sopraelevare uno stabile urbano;
- autorizzazione di abitabilità del 02/10/1974;
- concessione edilizia in sanatoria n 1079 pratica n. 3 del 02/10/1985.
- accertamento di conformità prot. 18128 del 24/10/2017;
- ordinanza a demolire opere abusive n. 110 del 07/07/2017;
- ordinanza di rimessa in pristino dei locali abusivamente trasformati in residenza n. 133 del 31/08/2018.

Il Comune di Montegranaro ha rilasciato ordinanza n. 110 del 07/07/2017 e ordinanza n. 133 del 31/08/2018 per ingiunzione a demolire opere edilizie abusive e ripristino stato dei luoghi in quanto l'immobile non risulta conforme a quanto depositato nell'ultima pratica edilizia.

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dci3a519c389078469820a9a



A seguito di studio effettuato con il Comune di Montegranaro, per la sanatoria della destinazione d'uso del sub 48 è necessario il versamento del Contributo di costruzione in misura doppia pari a € 228,59/mq di opera abusiva e al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previa verifica sismica della struttura, con doppia conformità al momento dell'esecuzione dell'abuso e alla data data odierna. Stando a quanto comunicato dal Comune di Montegranaro, se ne esclude la possibilità

Costo di costruzione:

$$228.59 \times (20.10 \text{ mq} \times 2) = 9189.32 \times 10\% = 918.93 \times 2 = € 1.837,86$$

Oneri di urbanizzazione primaria:

$$217.10 \text{ mc} \times 7.9772 \text{ €} = 1.731,69 \times 0.60 = 1.039,01 \times 2 = 2.078,02 \text{ €}$$

Oneri di urbanizzazione secondaria:

$$217.10 \text{ mc} \times 6.3993 \text{ €} = 1.389,29 \times 0.60 = 833,57 \times 2 = 1.667,14 \text{ €}$$

Quesito e)

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

Trattasi di immobile. Non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

Quesito f)

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 NCEU 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'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Montegranaro al foglio di mappa 19 particella 60 sub. 48

La planimetria depositata agli atti non è conforme allo stato dei luoghi per quanto

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dc3a519c3690794f69820a9a



esposto nel quesito d).

L'immobile risulta intestato a:

- [redacted] nata in [redacted] c.f. [redacted]
proprietà per 500/1000;
- [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]
proprietà per 500/100

Quesito g)

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 regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Alla data di notifica del pignoramento, l'intestazione catastale risulta essere la seguente:

- [redacted] nata in [redacted] c.f. [redacted]
proprietà per 500/1000;
- [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]
proprietà per 500/100

L'immobile risulta pervenuto all'attuale proprietà in seguito ad Atto di compravendita del 10/08/1999 Pubblico ufficiale Notaio Pantaleo repertorio 20220

Quesito h)

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

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 37ae250dcf3ae519c3690784f69620a9a



condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 26/09/1999 - Registro Particolare 4135 Registro Generale 6321 Pubblico ufficiale Salvatore Pantaleo repertorio 20220 del 10/08/1999 atto tra vivi - compravendita

Trascrizioni di pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 4703 Registro Generale 6928 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1553/2013 del 12/08/2013

Quesito i)

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 di 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 eventuali spese condominiali insolute

L'immobile è stato valutato sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti le abitazioni civili a destinazione residenziale site nel Comune di Montegranaro.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma UNI 10750/2005 e il DRP 138/98, calcolando la superficie coperta (100% della superficie calpestabile, delle superficie delle pareti divisorie interne non portanti e delle superficie delle pareti interne portanti e perimetrali, e il 50% per quanto concerne il balcone).

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250cdf3a519c3690784f69820a9a



Considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore commerciale del fabbricato e dei terreni sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:

Comune di Montegranaro foglio 19 p.lla 60 sub 48

Laboratorio sito al piano s3

Superficie lorda totale 40.10 mq

Valore di mercato al mq: 450,00 €

40.10 mq x 450,00 €/mq = 18.045,00 € arrotondato a 18.000,00 €

IL VALORE E' STATO CALCOLATO TENENDO CONTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA..

Quesito l)

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.

La divisione in lotti è stata descritta nel quesito a).

Quesito m)

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 verifici sempre la data di registrazione o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, in vi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifici in

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 37af250dcf3ae519cc3690784f69920a9a



particolare se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal
Non c'è condominio.

Quesito n)

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

LOTTO 5

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Montegranaro al fg. 18 plla 75 sub 6

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione abitazione sita all'interno di un fabbricato che si trova nel centro storico nel comune di Montegranaro in Via Enzo Bassi 33. Il fabbricato, in aderenza ad altri, è composto da 6 unità immobiliari..

Il bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto allora risultante dagli atti catastali e conseguentemente dai documenti ex art. 567 c.p.c. è il seguente:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE sita in Montegranaro in Via Enzo Bassi 33 , individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 18 particella 75 sub 6, in Categoria A/3, p. S1-T, rendita € 126,02.

CONFINI:

Facciata in aderenza, via Enzo Bassi

DESCRIZIONE:

L'unità immobiliare, attualmente in corso di ristrutturazione si estende ai piano terra e primo sottostrada.

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dc3a519c3690784f69820a9a





Quesito b)

Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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;

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è soggetto privato.

Quesito c)

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

L'immobile è stato costruito in data anteriore al settembre del 1967.

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcf8a519c360784f69820a9a



Attualmente priva di qualsiasi tipo di finitura interna e di impianti. Sono presenti solaio con travi in legno a vista, alcuni divisori in cartongesso e gli infissi in legno con doppio vetro.

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:

nato

c.f.



Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcd3a519c3690784f69920a9a



Quesito d)

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'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, 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 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Montegranaro, l'immobile è di remota costruzione, sicuramente antecedente al settembre del 1967.

E' stato oggetto della seguente pratica edilizia:

- Dia edilizia per interventi di manutenzione straordinaria prot. 5629 del 26/03/2009;
I lavori non risultano ultimati e l'immobile risulta attualmente in corso di ristrutturazione

Quesito e)

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

Trattasi di immobile. Non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

Quesito f)

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 37fa6250dc3aa519c3690784f69820a8a



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 NCEU 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'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Montegranaro al foglio di mappa 18 particella 75 sub. 6

La planimetria depositata agli atti non è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile risulta intestato a:

- _____ nato a _____ , c.f. _____

Quesito g)

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 regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Alla data di notifica del pignoramento, l'intestazione catastale risulta essere la seguente:

- _____ nato a _____ , c.f. _____

L'immobile risulta pervenuto all'attuale proprietà in seguito ad Atto di compravendita del 02/08/2007 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio repertorio 14936

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250d3a519c3690794f69820a9a



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 eventuali spese condominiali insolute

L'immobile è stato valutato sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti le abitazioni civili a destinazione residenziale site nel Comune di Montegranaro.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma UNI 10750/2005 e il DRP 138/98, calcolando la superficie coperta (100% della superficie calpestabile, delle superficie delle pareti divisorie interne non portanti e delle superficie delle pareti interne portanti e perimetrali, e il 50% per quanto concerne il balcone).

Considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore commerciale del fabbricato e dei terreni sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:

Comune di Montegranaro foglio 18 p.lla 75 sub 6

Abitazione sita al piano terra

Superficie lorda 65.80 mq

Valore di mercato al mq: 650,00 € (in corso di ristrutturazione)

65.80 mq x 650,00 €/mq = 42.770,00 €

Cantina sita al piano primo sottostrada

Superficie lorda 28.00 mq

Valore di mercato al mq: 330,00 € (in corso di ristrutturazione)

28.00 mq x 330,00 €/mq = 9.240,00 €

Totale valore 52.010,00 € arrotondato a 52.000,00 €

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcfba519c3600784f69920a9a



Quesito h)

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

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 09/08/2007 - Registro Particolare 5173 Registro Generale 8961 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio repertorio 14936/5126 del 02/08/2007. Atto tra vivi, compravendita;

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 09/08/2007 - Registro Particolare 2168 Registro Generale 8962 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio repertorio 14937/5127 del 02/08/2007. Ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- ISCRIZIONE del 09/11/2009 - Registro Particolare 2118 Registro Generale 9612 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio repertorio 18237/7751 del 4/11/2009. Ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- ISCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 223 Registro Generale 1470 Pubblico ufficiale Equitalia centro spa repertorio 244/813 del 16/01/2013. Ipoteca legale derivante da ruolo

Trascrizioni di pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 4858 Registro Generale 6750 Pubblico ufficiale U.N.E.P. repertorio 2138/2015 del 29/09/2015. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Quesito i)

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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 37a6250d4c3a518c3680784f69820a9a



Quesito l)

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.

La divisione in lotti è stata descritta nel quesito a).

Quesito m)

Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, invi 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 gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta vuoto..

Quesito n)

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

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

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcf8a519c3690784f69820a9a



LOTTO 6

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Montegranaro al fg. 18 plla 75 sub 7

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione abitazione sita all'interno di un fabbricato che si trova nel centro storico nel comune di Montegranaro in Via Enzo Bassi 33. Il fabbricato, in aderenza ad altri, è composto da 6 unità immobiliari..

Il bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto allora risultante dagli atti catastali e conseguentemente dai documenti ex art. 567 c.p.c. è il seguente:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE sita in Montegranaro in Via Enzo Bassi 33 , individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 18 particella 75 sub 7, in Categoria A/3, classe 3,p. 1, rendita € 189.02.

CONFINI:

Facciata in aderenza, via Enzo Bassi

DESCRIZIONE:

L'unità immobiliare, attualmente in corso di ristrutturazione si estende al piano primo con accesso da scala esclusiva da Via Enzo Bassi.

Attualmente priva di qualsiasi tipo di finitura interna e di impianti. Sono presenti solaio con travi in legno a vista, alcuni divisori in cartongesso e gli infissi in legno con doppio vetro.

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:

- _____ nato a _____ c.f.

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dc3a519c3690784f69820a9a





Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)
 cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ab250dcd3a519c3690784169820a9a



Quesito b)

Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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;

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è soggetto privato.

Quesito c)

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

L'immobile è stato costruito in data anteriore al settembre del 1967.

Quesito d)

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'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Montegranaro, l'immobile è di remota costruzione, sicuramente antecedente al

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 37a6250ddc3a519c3690764f69820a9a



settembre del 1967.

E' stato oggetto della seguente pratica edilizia:

- Dia edilizia per interventi di manutenzione straordinaria prot. 5629 del 26/03/2009;
I lavori non risultano ultimati e l'immobile risulta attualmente in corso di ristrutturazione

Quesito e)

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

Trattasi di immobile. Non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

Quesito f)

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 NCEU 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'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Montegrano al foglio di mappa 18 particella 75 sub. 7

La planimetria depositata agli atti non è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile risulta intestato a:

- *[Redacted]* nato a *[Redacted]*, c.f. *[Redacted]*

Quesito g)

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

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dca519c3690794f69820a9a



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.

Alla data di notifica del pignoramento, l'intestazione catastale risulta essere la seguente:

_____ nato _____, c.f. _____

L'immobile risulta pervenuto all'attuale proprietà in seguito ad Atto di compravendita del 02/08/2007 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio repertorio 14936

Quesito h)

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

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 09/08/2007 - Registro Particolare 5173 Registro Generale 8961 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio repertorio 14936/5126 del 02/08/2007. Atto tra vivi, compravendita;

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 09/08/2007 - Registro Particolare 2168 Registro Generale 8962 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio repertorio 14937/5127 del 02/08/2007. Ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- ISCRIZIONE del 09/11/2009 - Registro Particolare 2118 Registro Generale 9612 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio repertorio 18237/7751 del 4/11/2009. Ipoteca

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcd3a519c369078469820a9a



derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- ISCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 223 Registro Generale 1470 Pubblico ufficiale Equitalia centro spa repertorio 244/813 del 16/01/2013. Ipoteca legale derivante da ruolo

Trascrizioni di pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 4858 Registro Generale 6750 Pubblico ufficiale U.N.E.P. repertorio 2138/2015 del 29/09/2015. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Quesito i)

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 di 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 eventuali spese condominiali insolute

L'immobile è stato valutato sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti le abitazioni civili a destinazione residenziale site nel Comune di Montegranaro.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma UNI 10750/2005 e il DRP 138/98, calcolando la superficie coperta (100% della superficie calpestabile, delle superficie delle pareti divisorie interne non portanti e delle superficie delle pareti interne portanti e perimetrali, e il 50% per quanto concerne il balcone).

Considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ab250dcf3aa519c3690784f69820a9a



commerciale del fabbricato e dei terreni sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:

Comune di Montegranaro foglio 18 p.lla 75 sub 7

Abitazione sita al piano terra

Superficie lorda 118.10 mq

Valore di mercato al mq: 650,00 € (in corso di ristrutturazione)

118.10 mq x 650,00 €/mq = 76.765,00 € arrotondato a 76.800,00 €

Quesito l)

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.

La divisione in lotti è stata descritta nel quesito a).

Quesito m)

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 o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, invi 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 gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NS CA 3 Serial#: 37a6250dcd3a519cc36690764f69820a9a



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.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta vuoto.

Quesito n)

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

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

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcf3a519c3690784f69820a9a



TRIBUNALE DI FERMO

Avviso di vendita di immobili all'incanto

Esecuzione immobiliare n. 173/2013 promossa d

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE sita in Montegranaro in Viale Felice Cavallotti, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19 particella 60 sub 11, in Categoria A/3, classe 3, vani 4,5 vani, p.s3, dati superficie 98 mq, totale aree scoperte 101 mq, rendita € 141,77.

CONFINI:

prospetto fabbricato, terrapieno, u.i. fg. 19 plla 60 sub 12, u.i. fg. 19 plla 60 sub 10

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 87.500,00

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE sita in Montegranaro in Via Fontepomarola, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19 particella 60 sub 26, in Categoria A/2, classe 3, vani 3 vani, p.t, dati superficie 60 mq, totale aree scoperte 60 mq, rendita € 145.64.

CONFINI:

prospetto fabbricato, terrapieno

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 46.600,00

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dcd3a519cc690794f69820a9a



LOTTO 3

Diritti di piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE AD USO RIMESSA sita in Montegranaro in Via Fontepomarola , individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19 particella 60 sub 27, in Categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, p.t, dati superficie totale 24 mq, totale, rendita € 48,55.

CONFINI:

prospetto fabbricato, terrapieno,. u.i. fg. 19 plla 60 sub 16, u.i. fg. 19 plla 60 sub 31

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 9.900,00

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE AD USO OPIFICIO sita in Montegranaro in Viale Felice Cavallotti , individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19 particella 60 sub 48, in Categoria D/7, p.S3, rendita € 113,62.

CONFINI:

prospetto fabbricato

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 18.000,00

LOTTO 5

Diritti di piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE in corso di ristrutturazione sita in Montegranaro in Via Enzo Bassi 33 , individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 18 particella 75 sub 6, in Categoria A/3, p. S1-T, rendita € 126,02.

CONFINI:

Facciata in aderenza, via Enzo Bassi

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 52.000,00

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dc3a518c368c784f69820a8a



LOTTO 6

Diritti di piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE in corso di ristrutturazione sita in Montegranaro in Via Enzo Bassi 33 , individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 18 particella 75 sub 7, in Categoria A/3, classe 3, p. 1, rendita € 189.02.

CONFINI:

Facciata in aderenza, via Enzo Bassi

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 76.800,00

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440

Firmato Da: FAGIANI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a6250dct8a519c3690784f69820a8a

