



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 159/2022

Promossa da

Cerved Credit Management S.p.a. (Mandataria di Purple SPV S.r.l.)

Contro

██████████ e ██████████

Giudice Esecutore

Dott.ssa Milena Palmisano

Esperto Estimatore Nominato

Geom. Patrizio Giorgetti

Relazione Tecnica Estimativa dei beni



Premessa

Il sottoscritto **Geom. Patrizio Giorgetti**, nato a Fermo il 07.01.1978 e residente a Monte Urano (FM) in Contrada San Lorenzo al civico 30, con studio a Porto San Giorgio (FM) in Corso Giuseppe Garibaldi n° 243/B, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Fermo al n° 737; è stato incaricato dal **G.E. Dott.ssa Milena Palmisano** con Atto di Nomina del **08/09/2023**, con accettazione dell'incarico da parte dello scrivente in data 12/09/2023, nella Procedura Esecutiva n° **159/2022 R.G.E.**, promossa da **Cerved Credit management S.p.a. (Mandatario di Purple SPV S.r.l.)**, contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; a redigere la presente Relazione di Stima, relativamente agli immobili di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ubicati nel comune di Montegranaro (FM) in Piazzale San Serafino n° 5.

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 20 Ottobre 2023 alla presenza della Dott.ssa Francesca Zengarini per il Custode Marche Servizi Giudiziari S.r.l., e del figlio degli esecutati, nel quale è stato rilevato lo stato di fatto degli immobili.

Premesso ciò lo scrivente procede ad elencare i quesiti posti dal Giudice Esecutore:

Incarico Conferito dal Giudice Esecutore:

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

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

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

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

- se la certificazione delle trascrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data succedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a



ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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



- 2 - ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dell'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3 - ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4 - ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n.380,specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5 - ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;
- 6 - ad identificare catastalmente l'immobile, previa 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 catastale, ivi compresa la denuncia al n.c.e.u. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o relazione e, in caso di oggettiva impossibilità ne indichi le ragioni ostative;



- 7 - ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8 - a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
- 9 - a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10 - a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11 - ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza



rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12 - ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13 - ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14 - a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15 - ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16 - ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)*.



RISPOSTA AI QUESITI:

A - Controllo della completezza documentale

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso quanto segue:

All'interno del fascicolo è presente il certificato notarile, del notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, aggiornato ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento avvenuto nel 2020. Alla data odierna risultano a carico degli immobili in oggetto dell'esecuzione, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

• TRASCRIZIONI:

- 01** - Trascrizione a Favore del 06.10.2005 / Registro Particolare 5378 / Registro Generale 8619 / Pubblico Ufficiale Dott. Sergio Sanangelantoni / Repertorio 10604/2876 del 30.09.2005 “Atto tra Vivi - Compravendita”;
- 02** - Trascrizione Contro del 16.01.2023 / Registro Particolare 187 / Registro Generale 261 / Pubblico Ufficiale U.G. Tribunale di Fermo / Repertorio 2123 del 13.12.2022 “Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili”.

• ISCRIZIONI:

- 01** - Iscrizione Contro del 06.10.2005 / Registro Particolare 2097 / Registro Generale 8620 / Pubblico Ufficiale Dott. Sergio Sanangelantoni / Repertorio 10605/2877 del 30.09.2005 / “Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo”.
- 02** - Iscrizione Contro del 22.04.2011 / Registro Particolare 685 / Registro Generale 3257 / Pubblico Ufficiale Dott. Sergio Sanangelantoni / Repertorio 20394/9503 del 20.04.2011 / “Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo”.

(Allegato H - Visure Ipotecarie)

B - Controllo del deposito dei certificati catastali e dello stato civile

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso quanto segue:

il creditore ha proceduto a depositare il certificato e relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, nella quale sono correttamente indicati i dati catastali all'attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati per i vent'anni precedenti ed oltre.

(Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche)



Per quanto riguarda la certificazione di matrimonio il sottoscritto Geom. Patrizio Giorgetti ha provveduto a richiedere l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni al margine, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mesagne dove gli esecutati hanno contratto matrimonio, dal quale risulta che gli esecutati, i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], sono coniugi in regime legale di comunione dei beni.

(Allegato L - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio)

REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI:

La perizia di stima viene redatta secondo quanto previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come di seguito specificato:

1 - Identificazione dei beni:

L'immobile in oggetto della presente stima, risulta essere 1 unità immobiliare ad uso abitazione ricadente all'interno di un edificio plurifamiliare sito in Piazzale San Serafino n° 5 nel comune di Montegrano (FM). L'edificio in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "B - Residenziale di Completamento - articolo 38 delle N.T.A.", nel P.R.G. del comune di Montegrano (FM). L'immobile sopra descritto è identificato al foglio di mappa n° 18 particella n° 469 Sub 12 nel V.C.E.U. del comune di Montegrano (FM), il tutto individuabile alle coordinate 43°23'42"50 di latitudine Nord e 13°6'34"56 di longitudine Est.

Il bene risulta essere confinante con:

Il B.C.N.C. (Vano Scala e Disimpegno Piano S1), con il sottostante Sub 10 (proprietà [REDACTED] e [REDACTED]), con l'adiacente Sub 11 ([REDACTED] e [REDACTED]) ed il sovrastante Sub 14 (proprietà [REDACTED]), salvo altri.

(Allegato A - Immagine Satellitare dell'Area)

(Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 18 del Comune di Montegrano)

(Allegato D - Planimetria Catastale dell'immobile)

(Allegato F - Stralcio del PRG del Comune di Montegrano con N.T.A.)

2- Descrizione sommaria dei beni:

Il bene immobile ricadente nella procedura esecutiva con R.G.E. n° 159/2022, risultante di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], è un appartamento al Piano Primo con annessa cantina al Piano Seminterrato, ricadente all'interno di un edificio plurifamiliare di n° 4 piani edificato in muratura portante e solai in laterocemento. Di seguito si descrive l'immobile in oggetto:



- **Part.lla 469 - Sub 12:** Abitazione sita al Piano Primo con ingresso dal vano scala comune e locale cantina al Piano Seminterrato con accesso dal corridoio comune, il tutto ricadente all'interno di un edificio plurifamiliare edificato con muratura portante e solai in latero cemento. L'Abitazione, di mq1 74,50, è suddivisa in ingresso/corridoio, 2 camere, cucina, soggiorno e bagno, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con tutta probabilità è stato ristrutturata internamente tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 del '900, infatti le finiture interne sono tipiche di quel periodo. Il portone d'ingresso è un portone in legno non blindato, le porte interne sono in legno tamburato laminato, le finestre sono in legno a vetro doppio con tapparelle in PVC e sul lato Nord, in corrispondenza delle camere e del bagno sono anche presenti doppie finestre in alluminio bianche. La pavimentazione non è omogenea in fatti è presente un pavimento in gress nell'ingresso, nel disimpegno, nella cucina e nella camera piccola, una monocottura di ceramica nella camera grande, piastrelle in ceramica nel bagno e pavimentazione e gress porcellanato nel soggiorno di altra fattura. A livello impiantistico è presente l'impianto di riscaldamento con terminali emissivi costituiti da radiatori in ghisa e caldaia standard, citofono, antenna TV ed impianto elettrico. Il terrazzo, di mq1 5,20 compreso il parapetto, è dotato di pavimentazione in clinker, parapetto in muratura, presa d'acqua calda e fredda ed una presa di corrente dove è collegata la lavatrice è dotato inoltre di tenda ombreggiante che risulta abbastanza vetusta.

La cantina al Piano Seminterrato, di mq1 13,60 circa, è dotata di porta d'ingresso in metallo, pavimento in gress, finestra in alluminio con vetro singolo, impianto elettrico costituito da una presa di corrente ed un punto luce.

(Allegato C - Elenco Subalterni dell'edificio dove ricade l'immobile)

(Allegato D - Planimetria Catastale dell'immobile)

La vendita immobiliare di tutti i beni sopra descritti non è soggetta ad IVA in quanto già trascorsi 5 anni sia dalla realizzazione che dall'ultima compravendita.

3- Identificazione dell'anno di costruzione dei beni:

L'edificio in cui ricade l'immobile in oggetto della presente relazione di stima, ovvero il sub 12, è un edificio ex "INA CASA", edificato con tutta probabilità nella seconda metà degli anni '50 del '900, che nel 2006 ha subito interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate esterne.

(Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Montegranaro)



4- Accertamento della regolarità edilizio/urbanistica dei beni:

Dal controllo formale, a seguito dell'accesso agli atti presso gli Uffici Urbanistica del comune di Montegranaro è emerso quanto segue:

l'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato a partire dalla seconda metà degli anni '50 del '900 quindi non sono presenti presso l'Ufficio Urbanistica titoli edilizi tipo Licenze e/o Concessioni e/o Autorizzazioni e/o Agibilità, le sole pratiche edilizie presenti riguarda una D.I.A. con prot. n° 9306 del 05.06.2006 inerente i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sulle facciate esterne dell'edificio, una Comunicazione di Attività Edilizia Libera prot. n° 12875 del 04/07/2018 sempre per lavori in facciata ed un'ulteriore Comunicazione di Attività Edilizia Libera, presentata dagli esecutati, prot. 12143 del 23.06.2018 per risanamento del parapetto in muratura del terrazzo. Quindi dal sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare è stata potuta riscontrare la sola conformità catastale con lo stato dei luoghi. L'unica difformità riscontrata riguarda il locale cantina al Piano Seminterrato che dalla planimetria catastale risulta essere dislocato in un angolo dell'edificio mentre si trova in una zona centrale dello stesso, dal controllo effettuato presso l'Agenzia del Territorio, con tutta probabilità si tratta di un'errata rappresentazione grafica della cantina quindi è sufficiente presentare l'atto di aggiornamento DOCFA con un costo stimato di euro 50,00 come diritti di registrazione ed euro 350,00 come spese tecniche. Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica ne è stata riscontrata l'assenza quindi si dovrà provvedere alla realizzazione dello stesso con un costo stimato di euro 200,00 circa.

(Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi Rilasciati dal Comune di Montegranaro)

5- Identificazione di eventuali terreni e certificato di destinazione urbanistica:

Il bene immobile in oggetto risulta essere 1 unità immobiliare censita al Vigente Catasto Edilizio Urbano del comune di Montegranaro e non sono interessate particelle di terreno quindi non si rende necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica.

(Allegato F - Stralcio del P.R.G. del comune di Montegranaro con N.T.A.)

6- Identificazione catastale dei beni:

L'immobile ricadente nella procedura esecutiva con R.G.E. n° 159/2022, attualmente risulta essere censito con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Montegranaro (FM) - Piazzale San Serafino n° 5

Foglio n° 18 - Particella n° 469



Subalterno n° 12 - Categoria A/3 (Abitazione) - Classe 3 - Consistenza 5 vani -
Superficie Catastale mq 81 - Rendita Catastale € 157,52;

il tutto di Proprietà per la quota 1/2 cadauno, in regime di comunione legale dei beni,
dei Sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.
[REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il
[REDACTED] C.F. [REDACTED].

Il Sub 12 vanta diritti di proprietà pari a 176,08/1.000 sulle parti comuni dell'edificio in
cui ricade.

(Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili)

(Allegato L - Tabelle Condominiali con indicazione quote insolute)

Si precisa che i dati sopra indicati corrispondono a quelli inseriti nell'atto di
pignoramento del 2022.

7- **Verifica della regolarità della proprietà e fattibilità della divisione dei beni:**

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'immobile risultava regolarmente
intestato ai Sig.ri DATO OSCURATO per la quota di 1/2 cadauno, a seguito dei titoli di
provenienza di seguito elencati:

Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dal Dott. Sergio Sanangelantoni in data
30/09/2023, registrato in data 06/10/2005 al Registro Generale n° 8619 - Registro
Particolare n° 5378 - Repertorio n° 10604/2876, con il quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]
hanno acquistato dai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED], i diritti di piena proprietà per 1/2 cadauno,
dell'immobile sito a Montegranaro (FM), in Piazzale San Serafino n° 5, identificato al
Foglio di Mappa n° 18 - Part.IIa n° 469 Sub 12.

In merito alla fattibilità della divisione del bene si precisa che allo stato attuale risulta
essere: n° 1 abitazione al Piano Primo, con annessa cantina al Piano Seminterrato. Quindi
risulta impossibile suddividere tale immobile.

8- **Verifica dell'esatta provenienza dei beni:**

L'immobile in oggetto della procedura esecutiva con R.G.E. n° 159/2022 è stato
acquistato dagli esecutati, come già illustrato al punto precedente, a seguito del seguente
atto:

Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dal Dott. Sergio Sanangelantoni in data
30/09/2023, registrato in data 06/10/2005 al Registro Generale n° 8619 - Registro



Particolare n° 5378 - Repertorio n° 10604/2876, con il quale i Sig.ri [redacted] e [redacted] hanno acquistato dai Sig.ri [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], i diritti di piena proprietà per 1/2 cadauno.

La Sig.ra [redacted] per la quota di 1/2, ed i Sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] per la quota di 1/18 cadauno, erano divenuti proprietari a seguito di Successione Causa Morte del Sig. [redacted], deceduto in data 21/05/1981, e registrata in data 24/06/2005 al Repertorio n° 65/293 dell’Agenzia delle Entrate, trascritta in data 01/02/2007 al n° 1331/858. Mentre la Sig.ra [redacted] era divenuta proprietaria per la quota di 1/2 a seguito di Successione Causa Morte della Sig.ra [redacted], deceduta in data 20/04/2005, e registrata in data 03/08/2005 al Repertorio n° 60/294 dell’Ufficio del Registro, trascritta in data 22/10/2005 al n° 9316/5791.

La Sig.ra [redacted] per la quota di 3/18, ed i Sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted], per la quota di 1/18 cadauno, erano divenuti proprietari a seguito di Successione Causa Morte della Sig.ra [redacted], deceduta in data 05/01/2005, registrata in data 21/07/2005 al Repertorio n° 25/294 dell’Ufficio del Registro, trascritta in data 22/10/2005 al n° 9250/5726.

Le Sig.re [redacted] ed [redacted] per la quota di 3/36 cadauna, ed i Sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] per la quota di 1/36 cadauno, erano divenuti proprietari a seguito di Successione per Causa Morte della Sig.ra [redacted], deceduta in data 27/07/1997, registrata in data 05/07/2005 al Repertorio n° 84/293 dell’Ufficio del Registro, trascritta in data 24/09/2005 al n° 8317/5188.

I Sig.ri [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] per la quota di 1/6 cadauno, e la Sig.ra [redacted] per la quota di 2/6, erano divenuti proprietari a seguito di Successione Causa Morte del Sig. [redacted], deceduto il 12/01/1971, registrata in data 20/06/2005 al Repertorio n° 53/293 dell’Ufficio del Registro, trascritta in data 24/09/2005 al n° 8291/5162.

Altri ulteriori passaggi sono stati descritti dettagliatamente nel Certificato Notarile Depositato dal Creditore Procedente redatto dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo.



9- Determinazione del valore dei beni pignorati:

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, è stato applicato il criterio comparativo che tiene contemporaneamente conto del mercato immobiliare locale e delle condizioni al contorno, quali in particolare:

- Contesto urbanistico;
- Strutture portanti degli edifici;
- Prestazione energetica;
- Prestazione acustica;
- Dimensioni delle unità immobiliari;
- Finiture interne ed esterne;
- Dotazione e stato conservazione impianti;

Si precisa che per la stima sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Dati Osservatorio Immobiliare Italiano - Anno 2023 primo semestre;
- Dati del Borsino Immobiliare;
(Allegato J - Valori OMI 1° semestre 2023 e Borsino Immobiliare per il Comune di Montegranaro)
- Studi professionali operanti nel territorio
- Agenzie immobiliari operanti nel settore e nel territorio
- Dati provenienti dal mercato immobiliare del comune di Montegranaro.

Per quanto riguarda i fattori correttivi e le superfici commerciali sono stati determinati in accordo con quanto previsto dal Codice per le Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, quale riferimento riconosciuto a livello nazionale nell'ambito delle valutazioni, dalle consuetudini delle compravendite immobiliari locali, dalle circolari del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in materia di Valutazioni Immobiliari e in funzione dell'esperienza e del mercato immobiliare del territorio. Il fattore Correttivo Globale è dato dal prodotto dei fattori correttivi parziali.

Alla luce di quanto sopra esposto, si va di seguito a Stimare il più probabile Valore degli Immobili Totale (indicato con VIT) ai fini della vendita:

Determinazione del Valore degli Immobili (VI) al fine della vendita:

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. il valore complessivo dell'immobile ai fini della vendita, a seguito di quanto precedentemente espresso, deve essere ricavato dalla somma del valore di mercato sottratte le spese a carico dell'acquirente, e può essere sintetizzato in:

$$\mathbf{VIT = VM - S}$$

VIT = Valore degli Immobili Totale ai fini della vendita

VM = Valore di Mercato dell'Immobile

S = Spese a carico dell'acquirente di seguito elencate



Il valore di mercato degli immobili è determinabile secondo la seguente formula:

$$VM = QMU \times SCL \times FCG$$

Dove:

VM = Valore di Mercato dell'immobile

QMU = Quotazione di Mercato Unitaria

SCL = Superficie Commerciale Lorda

FCG = Fattore di Correzione Globale

Calcolo del Valore di Mercato degli Immobili (VM), della Quotazione di Mercato Unitaria (QMU) delle Superfici Commerciali Lorde (SCL) e del Fattore di Correzione Globale (FCG):

Determinazione della Quotazione di Mercato Unitaria (QMU):

Da quanto sopra illustrato, i **valori unitari** di riferimento, ritenuti più congrui e rappresentativi, sono i seguenti:

Foglio **18** - Part.IIa **469** Sub **12** - A/3 (Abitazione) = **820,00 €/mq**

Calcolo Superfici Commerciali Lorde (SCL):

Per la determinazione delle Superfici Commerciali Lorde si deve prendere in considerazione l'intero ingombro delle unità immobiliari, comprensive dell'intero ingombro delle pareti esterne libere, e della metà delle pareti confinanti con altri fabbricati e/o vani scala/ascensore/vani tecnici ecc.. Rilevate le superfici di riferimento si dovranno raggugliare per ottenere la superficie commerciale per destinazione omogenea, ovvero per quella predominante, ovvero, per l'appartamento verranno raggugliate le superfici del Terrazzo calcolandole al 50%, della cantina al 25%. Quindi, le superfici da raggugliare saranno le seguenti:

Foglio **18** - Part.IIa **469** - Sub **12**

Abitazione =	mql	74,50 x 100 % =	74,50 mql
Terrazzo =	mql	5,20 x 50 % =	2,60 mql
Cantina =	mql	13,60 x 25 % =	3,40 mql
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL) raggugliata			80,50 mql



Calcolo del Fattore Correttivo Globale (FCG):

Per ottenere il Fattore Correttivo Globale, per ogni singolo subalterno, si è tenuto conto da quanto stabilito dal Codice per le Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, il valore scaturito nella tabella che segue, è il prodotto di tutti i fattori parziali:

Foglio **18** - Particella **469** - Sub **12**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Primo)	1,00
Stato di Occupazione (Libero)	1,05
Stato di Conservazione (Buono)	0,95
Età edificio (oltre 40 anni)	0,90
Esposizione (Nord - Sud)	1,00
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio	1,00
Finiture Interne (Civili)	1,00
Riscaldamento Autonomo	1,00
Impianti Tecnologici	0,90
Infissi Esterni	0,95
Infissi Interni	0,95
Servizi Igienici (Singolo)	1,00
Fattore Correttivo Globale (FCG)	0,73

Determinazione del Valore di Mercato dell'immobile (VM):

Ricapitolando quanto sopra elencato e descritto, il Valore di Mercato dell'unità immobiliare (VM) scaturirà dal prodotto dei singoli coefficienti scaturiti:

Foglio **18** - Part.lla **469** - Sub **12**

$$\text{VM} = \text{QMU } 820,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 80,50 \text{ m}^2 \times \text{FCG } 0,73 = \text{€ } 48.187,30$$

(euro quarantottomilacentottantasette/30)

Calcolo delle spese a carico dell'acquirente

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di seguito elencate:

Diritti di Registrazione atto di Aggiornamento DOCFA	€	50,00
Spese Tecniche per Redazione e Presentazione DOCFA	€	350,00
Spese Tecniche redazione APE per Negozio comprensivo IVA e CAP (stima)	€	200,00
Totale Spese a carico dell'acquirente (S)	€	600,00

Quindi il Valore Totale dell'Immobile (VTI) ai fini della vendita sarà:

$$\text{VTI} = \text{VMT } 48.187,30 \text{ €} - \text{S } 600,00 \text{ €} = \text{€ } 47.587,30$$

(euro quarantasettemilacinquecentottantasette/30)

Arrotondamento a **€ 47.500,00**
(euro quarantasettemilacinquecento/00)



10 - Formazione dei Lotti:

Premesso che l'immobile di cui alla procedura esecutiva con R.G.E. n° 159/2022 appartiene agli esecutati Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno, e che lo stesso è costituito da un appartamento al Piano Primo con annessa Cantina al Piano Seminterrato censiti con un unico subalterno, lo scrivente ritiene che sia giusto formare un unico lotto per la vendita denominato "Lotto Unico", di seguito descritto:

"LOTTO UNICO" - Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 su Abitazione sito al Piano Primo con annessa cantina al Piano Seminterrato ricedenti all'interno di un Edificio Plurifamiliare. I beni sono siti a Montegranaro (FM) in Piazzale San Serafino n° 5. L'Abitazione ha una superficie lorda di mq 74,00 comprensiva di: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno/sala pranzo, 2 camere ed 1 bagno, oltre al terrazzo di mq 5,20 ed alla cantina di mq 13,60. L'unità immobiliare descritta è censita al Foglio **18** - Part.Illa **469** - Sub **12** Cat. **A/3** (Abitazione), nel V.C.E.U. del comune di Montegranaro (FM). L'unità sopra descritta attualmente risulta libera ed è stata valutata, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente **47.500,00 €** (euro quarantasettemilacinquecento/00).

Si precisa che il lotto sopra indicato è quello facilmente individuabile allo stato di fatto dell'immobile.

11 - Verifica dello stato di possesso del bene:

Attualmente l'immobile in oggetto della procedura esecutiva con R.G.E. 159/2022, risulta essere libero anche se gli esecutati risultano ancora residenti presso l'abitazione.

12 - Accertamento di eventuali procedure espropriative in corso:

Da quanto potuto accertare l'immobile in oggetto non risulta soggetto a procedure espropriative, da parte di nessun ente per pubblica utilità.

A seguito di contatto con l'Amministratore del condominio dove ricade l'immobile è stata riscontrata la presenza di quote condominiali insolute pari a 93,00 € inerenti la terza rata delle spese condominiali per l'anno 2023.

(Allegato L -Tabelle Condominiali con indicazione quote insolute)



13 - Redazione delle planimetrie e documentazione fotografica:

Si allega esaustiva documentazione fotografica rilevata a seguito di sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto della presente relazione di stima.

(Allegato I - Rilievo Fotografico dell'immobile)

14 - Deposito separata descrizione del Lotti:

Si deposita, separatamente alla presente, una succinta descrizione dei lotti individuati, denominati "Manifesto d'Asta Lotto Unico", con indicazione dello stato di occupazione, il prezzo di stima scaturito, la consistenza ed il contesto in cui ricade l'immobile.

15 - Deposito separata relazione ai sensi della direttiva del Garante della Privacy:

La presente relazione è stata depositata, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Fermo, in due copie di cui una omettendo le indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi, in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008). Copia della relazione è stata spedita a mezzo PEC sia ai Creditori, ed a mezzo Raccomandata A/R agli esecutati presso l'indirizzo di residenza.

16 - ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c.

In merito al punto 16 si precisa che la relativa Check List è stata compilata dal Custode incaricato ovvero dalla società Marche Servizi Giudiziari S.r.l.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto

Porto San Giorgio lì 11.11.2023

Il C.T.U.
Geom. Patrizio Giorgetti



Si Allegano alla presente:

Allegato A - Immagine Satellitare dell'Area dove ricadono gli immobili in oggetto;

Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 18 scala 1:2.000 del comune di Montegranaro dove ricadono gli immobili;

Allegato C - Elenco Subalterni dell'edificio dove ricadono gli immobili;

Allegato D - Planimetria Catastale scala 1:200 del Sub 12;

Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche dell'immobile;

Allegato F - Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Montegranaro con N.T.A.;

Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Montegranaro;

Allegato H - Visure Ipotecarie;

Allegato I - Rilievo Fotografico dell'immobile;

Allegato J - Valori O.M.I. 1° semestre 2023 e Valori Borsino Immobiliare di riferimento per il Comune di Montegranaro;

Allegato K - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati;

Allegato L - Tabella quote Condominiali con indicazione quote insolute.

Porto San Giorgio li 11.11.2023

**Il C.T.U.
Geom. Patrizio Giorgetti**

