



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G. n° 26/2015

Promossa da
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.a.

Contro



Giudice Esecutore
Dott.ssa Domizia Perrone

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 Porto San Giorgio (FM) in Corso Giuseppe Garibaldi al civico 243/B, 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 Domizia Perrone** con Atto di Nomina del **12.07.2022**, con accettazione dell'incarico da parte dello scrivente in data 19.07.2022, nella Procedura Esecutiva n° **26/2015 R.G.**, promossa da **Cerved Credit Management S.p.a.**, contro ██████████ ██████████; a redigere la presente Relazione di Stima, relativamente agli immobili di proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ubicati nel comune di Fermo (FM), località Lido Tre Archi in Via Salvadori Paleotti n° 10.

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 09 Marzo 2023 alla presenza dell'attuale locatario il Sig. ██████████ ██████████, 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, 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 in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza



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

- 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 Maria Carmela Ressa, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, aggiornato ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento avvenuto nel 2015.

Alla data odierna risultano a carico dell'immobile in oggetto dell'esecuzione, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

• TRASCRIZIONI:

01 - Trascrizione a favore del 22.04.2004 / Registro Particolare 2072 / Registro Generale 3270 / Pubblico Ufficiale Dott.ssa Maria Cristina Ciprari / Repertorio 331/149 del 19.04.2004 “Atto tra Vivi - Compravendita”;

02 - Trascrizione contro del 05.03.2015 / Registro Particolare 1212 / Registro Generale 1558 / Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo / Repertorio 59 del 31.01.2015 “Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili”;

• ISCRIZIONI:

01 - Iscrizione contro del 22.04.2004 / Registro Particolare 789 / Registro Generale 3271 / Pubblico Ufficiale Dott.ssa Maria Cristina Ciprari / Repertorio 332/150 del 19.04.2004 / Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario”;
(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 Maria Carmela Ressa, nella quale sono correttamente indicati i dati catastali all'attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati per i vent'anni precedenti.

(Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche)

Per quanto riguarda la certificazione di matrimonio dell'esecutato, non è stata presentata da parte del creditore, ed il sottoscritto ha provveduto a richiederla presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Fermo, dalla quale risulta che l'esecutato, il Sig. ██████████, è sposato in comunione legale dei beni con la Sig.ra ██████████, matrimonio celebrato dopo l'acquisto del bene in oggetto della presente



relazione di stima. Attualmente l'esecutato risulta residente in Francia nel comune di Saint Laurent Du Var in Via Place Jean Medecin n° 62.

(Allegato L - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio e Certificato di Residenza AIRE)

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, intestato al Sig. [REDAZIONE] [REDAZIONE], risulta essere un Appartamento al Piano Secondo Scala C ricadente all'interno di un edificio plurifamiliare, sito in Via Salvadori Paleotti n° 12 nel comune di Fermo (FM). L'edificio in cui sono ubicati i suddetti immobili ricade nella zona: "B-PAT - Tessuto Residenziale regolato da Piani Attuativi Urbanistici - articolo 143 delle N.T.A.", nel P.R.G. del comune di Fermo (FM). Gli Immobili sopra descritti sono identificati al foglio di mappa n° 4 particella n° 10 Sub 55, nel V.C.E.U. del comune di Fermo (FM), il tutto individuabile alle coordinate 43° .231517 di latitudine Nord e 13° .776815 di longitudine Est.

Per quel che riguarda le proprietà confinanti all'immobile in oggetto, si precisa che, non essendoci agli atti presso l'Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno l'elaborato planimetrico dell'edificio con indicati i relativi subalterni, ovvero è presente un elaborato planimetrico che però riguarda una porzione dell'edificio staccata dal corpo di fabbrica principale, non è possibile identificare con assoluta certezza le proprietà confinante al difuori del B.C.N.C. ovvero il vano scala, quindi l'indicazione di seguito fornita dallo scrivente, sulla base delle informazioni reperibili, potrebbe non essere perfettamente corrispondente. Premesso ciò l'immobile in oggetto della presente relazione di stima, di proprietà del Sig. [REDAZIONE] [REDAZIONE] confina con:

Vano Scala e Vano Ascensore (i quali non hanno un Sub proprio come B.C.N.C.), il sottostante Sub 51 (Proprietà Sig.ra [REDAZIONE] [REDAZIONE]), ad Nord con il Sub 54 (Proprietà Società [REDAZIONE]), ad Est con il Sub 89 (proprietà Sig.ri [REDAZIONE] [REDAZIONE] e [REDAZIONE]), ad Ovest con il Sub 56 (proprietà Sig.ra [REDAZIONE] [REDAZIONE]) e con il sovrastante Sub 58 (Proprietà Sig.ra [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE]), salvo altri.

(Allegato A - Immagine Satellitare dell'Area)

(Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 4 del Comune di Fermo)

(Allegato C - Elenco Subalterni)

(Allegato D - Planimetrie Catastale dell'immobile)

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



2 - Descrizione sommaria dei beni:

Il bene immobile ricadenti nella procedura esecutiva con R.G. n° 26/2015, di proprietà del Sig. ██████ ██████, è costituito da un Appartamento al Piano Secondo Scala C, facente parte di un edificio Plurifamiliare edificato con orditura portante in c.a. e tamponatura in laterizio intonacata e tinteggiata. L’immobile in oggetto identificato con i Sub 55 viene di seguito descritto:

- Appartamento al Piano Secondo Scala C di mq 67,20 complessivi, oltre al balcone di mq 6,60, al quale si accede dal vano scala interno con ascensore, costituito da ingresso, soggiorno-cucina, camera, disimpegno, bagno, studio-ripostiglio (attualmente adibito a seconda camera). La pavimentazione risulta essere omogenea in tutte le stanze, bagno compreso, e risulta essere in piastrelle di ceramica. Il bagno è sprovvisto di finestra. Il portone d’ingresso è un portone blindato mentre le porte interne sono in PVC effetto legno. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in PVC con vetro singolo e tapparelle sempre in PVC. L’appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e l’acqua calda sanitaria viene prodotta con boiler elettrico. Nella zona giorno risulta essere presente una parete divisoria in cartongesso tra la zona cottura ed il soggiorno non presente nella documentazione catastale e tantomeno in quella urbanistica, che andrebbe rimossa. Il balcone ha parapetti in c.a. e pavimentazione in piastrelle di ceramica. L’appartamento nella sua interezza risulta essere sensibilmente più piccolo rispetto a quanto riportato nelle planimetrie presente all’ufficio urbanistica del comune di Fermo ed anche rispetto alla documentazione presente presso il competente ufficio del territorio di Ascoli Piceno.

(Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 4 del Comune di Fermo)
(Allegato C - Elenco Sub dell’edificio dove ricade l’immobile)
(Allegato D - Planimetrie Catastali 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 è stato edificato a partire dal 1974 dalla società immobiliare costruttrice originale ed ultimato con richiesta di certificato di agibilità nel 1983. Recentemente sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria che non hanno apportato modifiche all’impianto originale dell’edificio.



4 - Accertamento della regolarità edilizio/urbanistica dei beni:

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

l'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato con Nulla Osta del 09/04/1974 n° I451/1973 P.E. n° 231/1973, con rinnovo del 28/07/1977 Prot. n° 1613 e successiva Variante in Corso d'Opera autorizzata con Licenza per Esecuzioni di Lavori Edili n° 2340 del 17/03/1983 P.E. n° 231/1973; Autorizzazioni di Abitabilità n° 77/83 del 08/08/1983. Successivamente sull'edificio sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria autorizzati con: D.I.A. Prot. n° 3553 del 23/03/2001, D.I.A. Prot. n° 9620 del 30/08/2001, D.I.A. Prot. n° 40455 del 09/10/2008 (realizzazione Recinzione), C.I.A. Prot. n° 14799 del 16/04/2015, C.I.L. Prot. n° 61625 del 18/01/2017, S.C.I.A. Prot. n° 8791 del 13/02/2018 e C.I.L.A. Prot. n° 31970 del 05/06/2018.

Dal sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare è stata riscontrata la difformità planimetrica rispetto a quanto autorizzato, e più precisamente gli ambienti sono sensibilmente più piccoli, oltre alla presenza della parete divisoria nella zona giorno, alta circa 2,00 ml che andrebbe rimossa totalmente in quanto si crea una zona cucina sprovvista di finestra. Per regolarizzare la situazione sono necessarie le seguenti pratiche: CILA in Sanatoria da presentare al SUE di Fermo con un costo di euro 1.050,00 come oblazione e circa 650,00 compreso CAP ed IVA per spese tecniche, successiva Variazione Catastale presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno con un costo di euro 50,00 ed euro 350,00 compreso CAP ed Iva per spese tecniche. Inoltre è stata riscontrata l'assenza del relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) il cui costo di realizzazione è stato stimato in euro 200,00 circa.

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

(Allegato K - Ultima Planimetria in Atti del Sub 55 depositata al Comune di Fermo)

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

Il bene immobiliare in oggetto risulta essere 1 unità immobiliare censita al Vigente Catasto Edilizio Urbano del comune di Fermo, e più precisamente n° 1 A/2 (Appartamento); quindi, non sono interessati terreni o porzioni di essi e quindi non si necessita l'acquisizione del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

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



6 - Identificazione catastale dei beni:

Gli immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G. n° 26/2015, attualmente risultano essere censiti con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Fermo (FM) - Via Salvadori Paleotti n° 12

Foglio n° 4 - Particella n° 10

Subalterno n° 55 - Categoria A/2 (Appartamento) - Classe 4 - Consistenza 3 vani - Superficie Catastale mq 71 - Rendita Catastale € 240,15;

il tutto di Proprietà per la quota 1/1 del Sig. [REDACTED] nato in Marocco (MA) il 25/06/1970 C.F. [REDACTED].

Inoltre l'immobile gode dei diritti di proprietà sui beni comuni generali pari a 4,869/1000, e della scala/vano ascensore 33,200/1000, nonché 24,040/1000 di utilizzo della scala e 24,040/1000 dell'impianto ascensore.

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

(Allegato N - Tabella con Millesimi Condominiali e Quote Condominiali Insolute)

Si precisa che i dati sopra indicati corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento del 2015.

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

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento gli immobili risultavano regolarmente intestati al Sig. [REDACTED] per la quota 1/1, a seguito dei titoli di provenienza di seguito elencati:

Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dalla Dott.ssa Maria Cristina Ciprari in data 19/04/2004, registrato in data 22/04/2004 al Registro Generale n° 3270 - Registro Particolare n° 2072 - Repertorio n° 331/149 con il quale il Sig. [REDACTED] ha acquistato dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], i diritti di piena proprietà per 1/1, dell'immobile sito a Fermo (FM), in Via Salvadori Paleotti n° 12, identificato al Foglio di Mappa n° 4 - Particella n° 10 - Sub 55.

In merito alla fattibilità della divisione del bene si precisa che allo stato attuale risulta essere 1 appartamento con un unico proprietario, quindi non si necessita di proposta di divisione e si può procedere con la creazione di un unico lotto di vendita.

8 - Verifica dell'esatta provenienza dei beni:

Gli immobili in oggetto della procedura esecutiva con R.G. n° 36/2015 sono stati acquistati dall'esecutata, come già illustrato al punto precedente, a seguito del seguente atto di compravendita tra vivi:



Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dalla Dott.ssa Maria Cristina Ciprari in data 19/04/2004, registrato in data 22/04/2004 al Registro Generale n° 3270 - Registro Particolare n° 2072 - Repertorio n° 331/149 con il quale il Sig. [REDACTED] ha acquistato dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; I Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] a loro volta avevano acquistato dalla Società [REDACTED] la piena proprietà 1/1 dell'unità immobiliare in oggetto, a seguito di Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dal Dott. Italo Tarsia in data 02/02/1985, registrato in data 16/03/1985 al Registro Generale n° 1440 - Registro Particolare n° 1076 - Repertorio n° 227476/5983.

Altri ulteriori passaggi sono stati descritti dettagliatamente nel Certificato Notarile Depositato dal Creditore Procedente redatto dalla Dott.ssa Maria Carmela Ressa.

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 2022 primo semestre;
- Dati del Borsino Immobiliare;

(Allegato J - Valori OMI 1° semestre 2022 e dati Borsino immobiliare riferiti al Comune di Fermo)

- Studi professionali operanti nel territorio
- Agenzie immobiliari operanti nel settore e nel territorio
- Dati provenienti dal mercato immobiliare del comune di Porto Sant'Elpidio.

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 (indicato con VI) 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:

$$VI = VM - S$$

- VI** = Valore dell'Immobile 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, considerando anche il contesto dove ricade l'unità immobiliare, sono i seguenti:

Foglio 4 - Part.IIa 10 Sub 55 - A/2 (Appartamento) = 1.300,00 €/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 balcone calcolandole al 50%. Quindi, le superfici da raggugliare saranno le seguenti:

Foglio 4 - Part.IIa 10 - Sub 55

Appartamento =	mql	67,20 x 100 % =	67,20 mql
Balcone =	mql	6,60 x 50 % =	3,30 mql
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL2) raggugliata			70,50 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, precisando infine che il fattore del Sub 5 verrà calcolato con il Sub 24 in quanto una pertinenza dello stesso :

Foglio 4 - Particella 10 - Sub 55

Caratteristiche Ambientali	0,90
Coefficiente di Piano (Secondo con Ascensore)	0,95
Stato di Occupazione (Occupato)	0,95
Stato di Conservazione (Discreto)	0,95
Età edificio (da 20 a 40 anni)	0,90
Esposizione (Sud)	1,05
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio	1,00
Finiture Interne (Civili)	1,00
Riscaldamento Autonomo	1,05
Impianti Tecnologici (elettrico e acqua calda sanitaria)	0,90
Infissi Esterni	0,95
Infissi Interni	1,00
Servizi Igienici (Singolo)	1,00
Fattore Correttivo Globale (FCG)	0,65

Determinazione del Valore di Mercato dell'immobile:

Ricapitolando quanto sopra elencato e descritto, il Valore di Mercato delle unità immobiliari scaturirà dal prodotto dei singoli coefficienti scaturiti:

Foglio 4 - Part.IIa 10 - Sub 55 (Appartamento)

$$VM = QMU \ 1.300,00 \text{ €/mq} \times SCL \ 70,50 \text{ mql} \times FCG \ 0,65 = \underline{\underline{\text{€ } 59.572,50}}$$

(euro cinquantanovemilacinquecentosettantadue/50)



Calcolo delle spese a carico dell'acquirente

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

Oblazioni diritti di segreteria, sanzione e bolli per CILA in sanatoria	€ 1.050,00
Diritti di Registrazione presso competente Ufficio Territoriale per Variazione Catast	€ 50,00
Spese Tecniche Comprensive di IVA e CAP (stima)	€ 1.000,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 200,00
Totale Spese a carico dell'acquirente (S)	€ 2.300,00

Quindi il Valore Totale degli Immobili ai fini della vendita sarà:

$$\text{VIT} = \text{VMT } 59.572,50 \text{ €} - \text{S } 2.300,00 \text{ €} = \text{€ } 57.272,50$$

(euro cinquantasettemiladuecentosettantadue/50)

Arrotondamento a**€ 57.000,00**

(euro cinquantasettemila/00)

10 - Formazione dei Lotti:

Come precedentemente detto l'immobile, di cui alla procedura esecutiva con R.G. n° 26/2015 appartiene all'esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, ed allo stato attuale lo stesso si presta ad essere considerato come un unico lotto per la vendita denominato "Lotto Unico" di seguito descritto:

"LOTTO UNICO" - Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 su Appartamento sito al Piano Secondo Scala C di un edificio plurifamiliare sito a Fermo (FM) in Via Salvadori Paleotti n° 12. L'Appartamento, di mq 67,20, è composto da: soggiorno-cucina, bagno cieco, camera matrimoniale, locale studio/ripostiglio, oltre a n° 1 balconi di mq 6,60. L'unità immobiliare descritta è censita al Foglio 4 - Part.lla 10 - Sub 55 - Categoria A/2 (Appartamento) classe 4, nel V.C.E.U. del comune di Fermo (FM), ed è stata valutata, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente **57.000,00 €** (euro cinquantasettemila/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. 26/2015, risulta occupato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] e famiglia a seguito di contratto di locazione, non opponibile alla procedura esecutiva, del 08/07/2018, registrato in data 11/12/2018 Prot. 3T3991/2018.



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, risultano altresì delle quote condominiali insolute pari a 11.309,96 €, di cui 848,44 € della gestione condominiale 2022/2023.

(Allegato N - Tabella con Millesimi Condominiali e Quote Condominiali Insolute)

13 - Redazione delle planimetrie e documentazione fotografica:

Si allega alla presente Planimetria in scala 1:100 redatta dallo scrivente riportate le difformità riscontrate. Oltre alla planimetria precedentemente indicata, viene allegata esaustiva documentazione fotografica.

(Allegato I - Rilievo Fotografico dell'immobile)

(Allegato M - Planimetria Redatta dal CTU con Indicazione Difformità Ricontrate)

14 - Deposito separata descrizione del Lotti:

Si deposita, separatamente alla presente, una succinta descrizione del lotto individuato, denominata "Manifesto d'Asta", con indicazione dello stato di occupazione, il prezzo di stima scaturito, la consistenza ed il contesto in cui ricadono gli immobili.

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 all'esecutata 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 dall'Istituto Vendite Giudiziarie Marche "I.V.G.".

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto

Porto San Giorgio lì 27.03.2023

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° 4, scala 1:2.000 del comune di Fermo dove ricadono gli immobili.;
- Allegato C - Elenco Subalterni dell'edificio dove ricade l'immobile;
- Allegato D - Planimetria Catastale scala 1:200 del Sub 55;
- Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche dell'immobile;
- Allegato F - Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Fermo con N.T.A.;
- Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Fermo;
- Allegato H - Visure Ipotecarie;
- Allegato I - Rilievo Fotografico degli immobili;
- Allegato J - Valori O.M.I. 1° semestre 2022 e Valori Borsino Immobiliare di riferimento per il Comune di Fermo;
- Allegato K - Ultima Planimetria in Atti depositata presso il Comune di Fermo del sub 55;
- Allegato L - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio e Certificato di Residenza AIRE;
- Allegato M - Planimetria Redatta dal CTU con Indicazione delle Difformità;
- Allegato N - Tabella con Millesimi Condominiali e Quote Condominiali Insolute;
- Allegato O - Copia del Contratto di Locazione.

Porto San Giorgio li 27.03.2023

Il C.T.U.
Geom. Patrizio Giorgetti

