

# Tribunale di Fermo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 222/2017 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare  
dott.ssa GIORGIA CECCHINI**

**C.T.U.  
dott. ing. Giuseppe De Santis**

**CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie Marche**

## **PERIZIA di STIMA**

**nel procedimento di espropriazione immobiliare promosso da:**

**BAYVIEW ITALIA S.R.L. (MANDATARIA DI MAUI SPV S.R.L.)  
già DOBANK SPA (MANDATARIA DI UNICREDIT SPA)**

**contro**

**(...) Debitore Esecutato**

**Immobile ubicato al viale delle Rimembranze (...)  
di Montegranaro (FM)**

## ***Consulenza Tecnica di Ufficio per la stima degli immobili pignorati***

### **1) QUESITI**

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe De Santis domiciliato in Grottammare (AP) alla via G. Marconi n° 115, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno al n. 553, nominato CTU in data 28/04/2022 nel procedimento in epigrafe, ha prestato il Giuramento di rito in data 04/05/2022 per rispondere ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto: 1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: • se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; • se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: • se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza

o meno di continuità delle trascrizioni. 2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. 3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. 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. 4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto: a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino; c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data

di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985; f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura

(attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale; h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali; i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 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; l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;

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

## **2) PREMESSE**

Lo scrivente CTU, ha esaminato gli atti e i documenti del procedimento, dopo aver eseguito accessi presso gli uffici competenti del Comune di Montegranaro (ufficio tecnico, anagrafe, segreteria), ha partecipato con il custode giudiziario degli immobili pignorati (IVG<sup>1</sup>) al primo sopralluogo che è avvenuto il giorno 26/09/2022. Quindi, si sono effettuati ulteriori sopralluoghi sul posto oltre ad accertamenti presso gli uffici competenti.

Lo scrivente, sulla scorta dei dati e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per il mandato, si è attenuto alla sequenza dei quesiti e alle raccomandazioni contenuti nello stesso verbale di conferimento dell'incarico nonché alle disposizioni previste per i C.T.U. dal Codice Civile e dal Codice di Procedura Civile, presentando, altresì, la propria relazione di Consulenza Estimativa in conformità alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

### **3) VERIFICHE PRELIMINARI: completezza documentale, certificazione notarile sostitutiva, estratti catastali, certificati di stato civile e residenza storica.**

**3.1)** Controllata la completezza della documentazione di cui al C.p.c., art.567, 2° comma, come desunti dagli atti, dalle note di trascrizione i beni e i titoli sottoposti alle procedure di Pignoramento Immobiliare n. 222/2017 (G.E. Dr.ssa Giorgia Cecchini), il Creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva datata 10/11/2017, (dr. Carlo PENNAZZI CATALANI, Notaio in Velletri) dalla quale si desume che la certificazione dell'immobile risale sino ad atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento facente data il 17/10/2017. Considerato che a favore del debitore risulta una relativa trascrizione di acquisto non ultraventennale perché dell'anno 2007, sono state accertate le precedenti documentazioni a far tempo dal 10.12.1987 comprovante gli atti di acquisto trascritti e verificata la sussistenza della continuità delle trascrizioni.

---

<sup>1</sup> ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE Srl - DISTRETTO CORTE DI APPELLO DELLE MARCHE  
Monsano (AN) – Tel.0731/605180 - www.ivgmarche.it - e mail: info@ivgmarche.it

**3.2) ESTRATTO CATASTALE – RESIDENZA STORICA.** Si precisa che il creditore precedente non ha depositato documentazione catastale degli immobili in oggetto. Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire le planimetrie ed i certificati catastale attuale e storico oltre quelli di stato civile, di famiglia e residenza storica dell'esecutato dal quale si desume che (...) è stato residente nell'abitazione pignorata di Montegranaro in viale delle Rimembranze N. (...) dal 29/06/2007 fino al 28/08/2022 e dal 28/08/2022 si è trasferito in via delle Cooperative (...) dello stesso comune insieme con la sua famiglia composta dalla consorte (...) e dai loro tre figli.

**3.3) STATO CIVILE ESECUTATO.** Parte esecutante non ha prodotto il certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito presso l'ufficio anagrafe di Montegranaro e dal quale si desume che, a tutt'oggi, parte esecutata, sig. (...), risulta coniugato con (...), senza ulteriori notizie riguardo il loro regime patrimoniale coniugale mentre nei documenti catastali e nell'Atto di acquisto dei beni in oggetto a rogito della dr.ssa Alessandra Cerreto, Notaio in Corridonia, risulta la dichiarazione di (...) di essere in regime di separazione dei beni.

**4a) IDENTIFICAZIONE dei BENI PIGNORATI - CONFINI - DATI CATASTALI –  
LOTTO - IMPONIBILITA' IVA**

I beni pignorati rappresentano una porzione di un più lungo fabbricato a schiera sito a Montegranaro (FM) in viale delle Rimembranze e precisamente un appartamento al piano primo ed un pertinenziale locale fondaco al piano seminterrato. L'unità abitativa confina al primo piano con l'appartamento di (...), scala comune, salvo altri; mentre il fondaco/ripostiglio confina con proprietà Paola e Roberto Sebastiani e porzione condominiale. L'unità immobiliare é censita al Catasto Fabbricati di Montegranaro, viale delle Rimembranze n. (...), piani S1-1, Foglio n. 16, Particella (...), sub 9, categoria A/3, classe 5, Consistenza vani 5, mq 75, Rendita catastale € 216,91.

**-LOTTO.** Risultando il procedimento pignorativo costituito a carico di un solo bene immobiliare sebbene composto da due unità immobiliari, cioè un appartamento e un fondaco, si propone la formazione di **un lotto unico**, da porre all'asta.

**-IMPONIBILITA' IVA.** In relazione all'art. 10 del DPR 633/1972, (come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012) si precisa che la cessione degli immobili strumentali pignorati dovrà essere considerata esente IVA ex art. 10 n. 8 ter DPR 633/72 (ovvero soggetta ad iva su opzione) e per l'immobile abitativo sussiste la possibilità di esercizio della opzione IVA per l'imponibilità della tassazione, essendo già trascorsi i 5 anni dalla loro costruzione o ripristino.

#### **4b) DESCRIZIONE dell'UNITA' IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di complessivi 75 mq commerciali, alto 3,05 metri ed è ubicato al secondo ed ultimo piano di un fabbricato senza ascensore, isolato, circondato da strade pubbliche e con una copertura a quattro falde con tegole marsigliesi e pluviali metallici. Contiene n. 4 unità abitative, due per piano, e due scale che ne servono quattro ciascuna; ha una pianta rettangolare è stato edificato su una struttura portante mista in cemento armato e muratura. Ha paramenti in intonaco civile ed è dotato di impianti di energia elettrica, telefono, gas metano, acquedotto e fognatura. Tale costruzione è realizzata in struttura di calcestruzzo armato è ubicata in zona san Liborio a circa settecento metri dal centro e vi si accede da un portoncino a due ante in legno, dotato di video/citofono.

Le scale comuni hanno gradini in graniglia cementizia e conducono all'appartamento attraverso un portoncino in legno a due ante con due semplici chiavistelli e sopra luce.

L'appartamento è costituito da un ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno e due camere oltre ad un piccolo balcone/loggia; il tutto è discretamente illuminato in quanto l'appartamento ha i due fronti liberi ma in scarso stato manutentivo. I pavimenti sono in materiale ceramico dell'epoca come i rivestimenti e gli infissi interni sono modesti e in legno. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro semplice ad eccezione del bagno che ha la finestra in alluminio e sono protetti da persiane metalliche ad ante con lamelle orientabili. Il bagno ha il vaso/wc, il bidet, il lavabo e la vasca in ceramica bianca e le rubinetterie sono cromate e ordinarie.

Il riscaldamento ambientale non è funzionante e l'impianto tecnico è costituito da una caldaia a gas metano ubicata in cucina e l'acqua sanitaria è fornita da un boiler scaldabagno ad accumulo elettrico collocato in bagno mentre nelle stanze sono presenti radiatori metallici. In dotazione dell'appartamento vi è un fondaco/ripostiglio di circa 8 mq ed altezza 2,90 m, ubicato al piano seminterrato raggiungibile dalla stessa scala interna che in questo tratto è pavimentata in parquet; esso è chiuso da una porta in legno, ha un pavimento in battuto di cemento, una finestra in legno e vetro semplice protetta da una grata esterna in ferro e le pareti non sono intonacate.

**4c/d) TITOLI EDILIZI – REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA  
(comma 6 - arts73-bis CC)**

L'immobile oggetto del presente atto (così come l'intero fabbricato di cui fa parte) è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967 e che lo stesso non è stato oggetto di interventi edilizi e/o di mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto il preventivo rilascio di licenze, autorizzazioni, ovvero concessioni ad eccezione della domanda di sanatoria presentata al Comune di Montegranaro ai sensi della legge 47/85 e per la quale è stata interamente pagata la relativa oblazione, come risulta dal polizzino n.131 del 13 marzo 1987 così come dichiarato nell'atto di donazione a rogito Notaio Pacifico Gianferro del 5 agosto 1999 (rep.n.61228) registrato a Macerata il 25 agosto 1999 al n.2506 serie 1V.

La parte che ha venduto l'immobile al pignorato dichiara che detto procedimento di condono non ha ancora avuto definizione, assumendo su di sé gli oneri eventualmente derivanti e presso l'ufficio tecnico di Montegranaro non risultano in merito concessioni in sanatoria.

L'immobile in oggetto è inserito in Zona residenziale di completamento "B" del vigente PRG in zona caratterizzata da un'edilizia prevalente residenziale a medio/alta densità con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). Le Norme Tecniche d'Attuazione del PRG vigente regolano l'attività edilizia della zona attraverso gli artt. 38 e 58 delle N.T.A.; in quest'ultimo si prescrivono disposizioni urbanistiche di tipo paesaggistico per l'Unità di Paesaggio di Tipo B.

La costruzione dell'edificio in cui insiste l'appartamento da stimare è stata iniziata dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Ascoli Piceno (ora ERAP della Provincia di Ascoli Piceno) prima del settembre 1976 come si desume da precedenti edilizi del 1956 di un edificio confinante simile.

Ha ricevuto le seguenti concessioni/autorizzazioni riscontrate ed ottenute presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montegranaro e necessarie per la ricostruzione e verifica della storia urbanistica dell'immobile in esame:

- Attività di edilizia libera DPR 380 art.6 Prot.del 13/07/2010 n. 13448;
- Concessione di contributo post sisma 2016 con Decreto n. 558 del 11/04/2018 della regione Marche (Legge 15/12/2016 n.229) trasmesso il 12/4/2018 al Prot. 7468 su richiesta dalla Dr.ssa Marziali Silvia amministratrice del Condominio San Liborio;
- Conformità urbanistica/edilizia del Comune di Montegranaro Prot. 12794 del 31/07/2017 del Condominio di via Rimembranze n.(...).

#### **REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA.**

Si precisa che il fabbricato è stato realizzato prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967), quando non era necessario un titolo edilizio edificatorio, per cui l'immobile in esame può ritenersi legittimo anche in assenza di originaria documentazione tecnica e possono configurarsi aggiornamento urbanistico gli elaborati grafici allegati alla riferita Concessione di contributi della Regione Marche (Ufficio Speciale per la ricostruzione Marche – Sisma 2016).

Presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono risultate presenti concessioni di condono edilizio relative all'immobile in esame. Per quanto attiene alla regolarità edilizia e catastale dei beni ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89, 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, dall'esame della documentazione urbanistica e catastale ottenuta dagli uffici e siti pubblici preposti, non risultano irregolarità o difformità rispetto alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati alla Concessione di contributi regionali post sisma 2016 mentre non risultano depositate pratiche edilizie originarie da parte dell'IACP di Ascoli P.

#### **4e/f) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto della presente stima, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali al fine dell'eventuale decreto di trasferimento, è identificato e censito al Catasto Fabbricati di Montegranaro in viale delle Rimembranze n. (...) ed intestati all'esecutato (...) con la quota di possesso pari a 1000/1000, come segue:

**APPARTAMENTO: Foglio 16, con Particella (...), sub 9, Piani S-1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza Vani 5, Sup. catastale 75 mq, Rendita catastale € 216,91.**

Si conferma l'attribuzione della Categoria A/3 che identifica un'abitazione di tipo economico appartenente ad un fabbricato con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

#### **4g) DIRITTI REALI –**

Sulla scorta della documentazione acquisita e di quella dell'Agenzia del Territorio, dalla consultazione dei registri ipocatastali si desume che l'unità immobiliare pignorata ha la stessa situazione ipocatastale corrispondente a quella attribuita all'Esecutato nei gravami di cui alla Esecuzione Immobiliare n. **222/2017** RGE. All'atto della notifica del pignoramento, parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto e non risultano ulteriori comproprietari indivisi. Dunque, il bene pignorato in esame, risulta nella stessa titolarità di piena proprietà, fin dalla data del 15 giugno 2007 e quindi in data inferiore al ventennio precedente al provvedimento pignorativo, in danno di: -(...) (...)71A01Z330D nato in (...) il 01/01/1971.

Alla data del primo sopralluogo svolto, 26/09/2022, il sig. (...), è risultato ancora utilizzante l'immobile quale componente dello stato di famiglia dello stesso sebbene fosse in fase di trasloco presso un'altra residenza di Montegranaro ubicata in via delle Cooperative n. (...).

**4h) TITOLO di PROVENIENZA VENTENNALE – GRAVAMI – VINCOLI – ONERI  
PENDENZE (commi 4–5– 8– 9 art. 173-bis CC)**

Per verificare l'esatta provenienza dei due beni immobili a partire dalla notifica dell'atto di pignoramento e in riferimento al ventennio anteriore, per la verificata continuità delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie come correttamente riportate, anche, nella visura storica catastale, è stato possibile risalire al titolo di provenienza secondo il quale fin dalla data del 15-06-2007 l'immobile, apparteneva nella piena proprietà all'esecutato signor:

(...) nato a (...) il 01/01/1971,

c.f. (...)71A01Z330D in forza del seguente titolo:

**-atto di compravendita a rogito Notaio Alessandra Cerreto (di Corridonia MC) del 15.06.2007 Rep. (...), trascritto a Fermo il 19.06.2007 al n. (...) del registro particolare e 6654 del registro generale, relativo a**

- appartamento descritto al Catasto urbano di Montegranaro: Foglio 16, Particella (...), sub 9, categoria A/3, Classe 5, Vani 5, Piani S1-1, Rendita catastale € 216,91=

Con la compravendita suddetta non risulta coperto il ventennio delle iscrizioni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, pertanto si elenca la seguente **storia ipotecaria** dell'immobile.

Al ventennio l'immobile oggetto della procedura era intestato a: LELLI Benito, nato a Montecosaro (MC) il 25/06/1933 C.F.: LLLBNT33H25F482Y (per la quota di 1/3), LELLI Federico, nato a Macerata il 27 /05/1971 C.F.: LLLFRC71E27E783M (per la quota di 1/3) e LELLI Renata, nata a Macerata il 18/10/1966 C.F.: LLL RNT 66R58 E783I (per la quota di 1/3); ai suddetti i diritti di proprietà pari ad 1/3 ciascuno della nuda proprietà erano pervenuti giusta successione in morte di Ferretti Mariella nata a Macerata il 12/02/1941 C.f.: FRRMLL41B52E783R e deceduta il 4/4/2005, trascritta il 16/3/2006 al n. 1381 reg. part. e 2361 reg. gen. di cui non risulta la trascrizione di accettazione tacita e non si rileva il ricongiungimento dell'usufrutto in capo a Filomeni Guglielma, in appresso generalizzata, alla nuda proprietà. A FERRETTI Mariella, sopra generalizzata, l'intera nuda proprietà della porzione immobiliare in oggetto, era pervenuta giusta atto di donazione a rogito Notaio Pacifico Gianferro di Macerata in data 05/08/1999 Rep.61228 trascritto il 02/09/1999 al n. 4220 reg. part. e 6479 reg. gen. da Filomeni Guglielma, nata a Montegranaro il 15/08/1916 c.f. FLMGLL16M55F522A.

A FILOMENI Guglielma, sopra generalizzata, la piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto, era pervenuta giusta atto di cessione a rogito Notaio Giorgio Silenzi di Ascoli Piceno in data 10/12/1987 Rep.10672/6691 trascritto il 4/1/1988 al n. 16 reg. part. e 20 reg. gen. dall'”ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI della PROVINCIA di ASCOLI PICENO” con sede in Ascoli Piceno CF 00102320447.

**GRAVAMI.** L'immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli tutte iscritte e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo.

#### **ISCRIZIONE CONTRO**

- Ipoteca Volontaria del 19/06/2007 n. 6655 del Reg. Gen. e n. (...) del Reg. Part. per Garanzia di Concessione Mutuo a favore di “BANCA di ROMA Spa” con sede in Roma C.F. 06978161005 e contro (...) per la piena proprietà, Capitale euro 91.000,00 ipoteca euro 182.000,00 durata 30 anni – con Atto Notaio Alessandra Cerreto di Corridonia del 15/06/2007 Rep. (...).

#### **TRASCRIZIONE CONTRO**

- Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto il 10/11/2017 ai nn. 6136 reg. part. e 8575 reg. gen. - a favore di UNICREDIT Spa con sede a Roma c.f.: 00348170101, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo in data 17/10/2017, rep. 2124 e contro (...) per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

**VINCOLI/ONERI.** Secondo quanto indagato e accertato non sussistono pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione o vincoli in carica degli immobili pignorati. In particolare non risultano presenti: domande giudiziali e/o sequestri, vincoli artistici, storici, archeologici, etnografici, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o patrimonio di enti pubblici (art. 826 C.C.), vincoli di proprietà terriera: usi civici, censo, livello, decime, enfiteusi, vincoli di patrimonio culturale o paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 art. 2), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, vincoli urbanistici di P.R.G. Comunale vigente. Infine, i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità e non ricadono in zona Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

#### **4i) CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**

I beni immobili in esame sono inseriti in un fabbricato ubicato al civico (...) di via delle Rimembranze di Montegranaro in zona San Liborio a circa 700 metri dal centro. Il Comune di Montegranaro conta 13.153 abitanti dall'ultimo censimento in modesto aumento demografico della popolazione che ha un Livello Reddituale nella media. Il Comune si estende su 31,3 Km<sup>2</sup> con densità di 420,9 abitanti per km<sup>2</sup>. Esso si sviluppa in posizione collinare a 280 m s.l.m. a c.a 16 km di distanza da Fermo, dall'autostrada e dal mare; è situato in un distretto calzaturiero in cui la maggior parte dell'artigianato locale si basa sulla produzione di scarpe di alta qualità e accessori. Possiede 2.335 Edifici di cui l'86.72% ad uso residenziale e 5.517 Abitazioni di cui il 76.16% di proprietà. L'andamento medio delle quotazioni residenziali si attesta intorno agli 800 €/m<sup>2</sup> sebbene la dinamicità del mercato sia Bassa. La contingente situazione di mercato edilizio di tipo residenziale si caratterizza da una scarsa tendenza all'acquisto come fonte di investimento o risparmio. Considerati lo stato ubicativo, conservativo e funzionale dell'unità immobiliare pignorata, si prevede una relativa inerzia del mercato dovuta alla presenza di altre offerte immobiliari più aggiornate e di epoche costruttive anche più recenti rispetto a quelle in esame oltre ad una generale stagnazione o riduzione dei prezzi e dei valori immobiliari prodotte anche dal diminuito potere d'acquisto della popolazione nel periodo corrente di diffusa crisi economica aggravata dalla crescita inflattiva. Il mercato immobiliare del Comune di Montegranaro registra, dunque, una generalizzata stasi del settore delle vendite legata alla crisi del settore produttivo del territorio e a quella più generalizzata legata alla lunga crisi economico/sociale nazionale. In prima approssimazione si ricava una valutazione di riferimento essendo noto il prezzo d'acquisto dell'unità immobiliare pagato da (...) tramite il citato atto di compravendita del 2007 e dichiarato in 75 mila euro; considerato che lo stesso immobile non ha ricevuto nessuna manutenzione di cui attualmente necessita, si valuta il decremento per vetustà con il coefficiente di 0,85 che permette di stimare i beni pignorati in:  $75.000,00 \times 0,85 = 63.800,00$  euro importo che viene considerato un attendibile valore di comparazione.

Valutata la consistenza e la posizione dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto ad una prima stima mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sugli immobili stessi come riferite ed elaborate dalle migliori Agenzie Immobiliari della zona (Di Botticelli, Atena), dagli operatori del settore, Studio Gruppo 5, Geom. Squarcia, dagli esperti dell'Ufficio Tecnico e dell'amministrazione condominiale, tutti operanti nel Comune, in relazioni e comparazioni ad altre compravendite di beni simili. Si ritengono le suddette analisi di mercato, in quanto svolte in situ, più tempestive e aderenti al reale andamento del contingente mercato edilizio settoriale. Le risultanze, comunque, sono state confrontate e controllate mediante l'utilizzo della banca dati delle affidabili quotazioni immobiliari del **Borsino Immobiliare**, della **FIAIP** e soprattutto dell'**Agenzia del Territorio (OMI)**, che per le abitazioni economiche similari offrono un intervallo di valori fra i 620 e gli 850 euro/mq. Le varie quotazioni unitarie di mercato scaturite dall'integrale indagine conoscitiva sono state ottimizzate e applicate alle superfici commerciali come uniformate e ragguagliate dai coefficienti correttivi così da ottenere una stima complessiva del lotto sinteticamente riportato nella tabella. I valori unitari rilevati sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale superficie coperta. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono considerati fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., per l'intero processo estimativo, ci si è, altresì, ispirati ai criteri dell'International Valuation Standards (IVS) indagando il "valore di mercato" come *"l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Nella fattispecie, il prezzo di vendita degli immobili, venduti tramite procedure esecutive, risultano inferiori ai prezzi di libero mercato.

La differenza tra Valore di Mercato e Valore a Base d'Asta è data principalmente, da fattori ascrivibili alla finanziabilità delle operazioni immobiliari, alla ridotta pubblicizzazione del bene immobile, alla visitabilità del bene, alla mancata garanzia per vizi occulti, che incidono sull'offerta d'asta. Tenuto conto di quanto sopra, e considerato che non esiste un criterio scientifico per la quantificazione matematica della percentuale di riduzione del Valore a Base d'Asta rispetto al Valore di mercato, nella presente stima, valutate, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, esaminata anche la situazione del mercato immobiliare all'interno del segmento di appartenenza i cui dati esistenti risultano quantomeno minimi, si quantifica in maniera empirica e forfettaria un differenziale riduttivo intorno al -14%. Sono stati dedotti gli oneri relativi all'aggiornamento urbanistico della zona giorno e degli interventi minimi necessari per l'agibilità in sicurezza dell'immobile. La superficie è stata arrotondata ai valori interi al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98) e il quadro complessivo di come è stata elaborata e sviluppata la conclusione del processo estimativo si sintetizza e chiarisce attraverso la successiva tabella esplicativa.

<b>STIMA DI MERCATO COMPARATIVO</b>				
<b>PIANI</b>	<b>UNITA' IMMOBILIARE Viale delle Rimembranze (...) Montegranaro FM</b>	<b>SUPERFICIE Mq</b>	<b>VALORE UNITARIO € /mq</b>	<b>STIMA €</b>
1° catastale	APPARTAMENTO	75	800,00	<b>60.000,00</b>
	BALCONE/LOGGIA	3	400,00	<b>1.200,00</b>
Seminterrato	FONDACO/RIPOSTIGLIO	8	500,00	<b>4.000,00</b>
<b>SIMA del LOTTO</b>				<b>65.200,00</b>
Abbattimento forfettario -14% in c.t.				- 9.200,00
<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA del BENE (art.568 c.p.c.):</b>				<b>€ 56.000,00</b>

**4l) FORMAZIONE LOTTO.** Risultando l'esecuzione in oggetto promossa per un appartamento ed il pertinenziale fondaco/ripostiglio, il relativo lotto si costituisce con gli stessi beni pignorati ai quali lo scrivente attribuisce un complessivo valore commerciale di stima, (*art.568 c.p.c.*), pari a: **€ 56.000,000**. Tale valore, già scaturito al netto dell'abbattimento forfettario, risulta inferiore rispetto a quello risultante dal prezzo pagato per l'acquisto nell'anno 2007 in quanto lo stesso è stato aggiornato e attualizzato ad oggi non avendo ricevuto l'immobile nessuna forma di manutenzione di cui necessita.

**4m) STATO DI POSSESSO DEI BENI/ ONERI CONDOMINIALI**

Alla data della presente indagine, l'immobile abitativo in esame è risultato libero in quanto (...) era in fase di trasloco per trasferimento in altra residenza e l'appartamento era praticamente stato svuotato dallo stesso. Inoltre, il fabbricato risulta amministrato da Silvia Marziali soltanto per la parte assicurativa della palazzina mentre per tutte le altre spese di gestione i condomini si amministrano privatamente.

**4n) ESPROPRIAZIONI (per pubblica utilità)** Si ribadisce che i beni pignorati in esame non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**4p) PREDISPOSIZIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA**

Lo scrivente, nominato in qualità di esperto stimatore, conclude le proprie attività peritali proponendo la vendita all'asta dell'intero ed unico lotto con una valutazione pari ad: **€ 56.000,00 = (cinquantaseimila//00 euro).**

Infine, si propone la seguente predisposizione dell'ordinanza di vendita secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Manifesto d'Asta).

## **MANIFESTO D'ASTA**

**LOTTO UNICO**- Montegranaro, appartamento di 75 mq con fondaco di 8 mq facente parte di un fabbricato senza ascensore, ubicato in viale della Rimembranza (...) con buona distribuzione ed esposizione. L'appartamento si sviluppa al secondo piano ed è composto da un corridoio, una cucina, una sala, due camere ed un bagno oltre ad un piccolo balcone/loggia. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, i vetri semplici protetti da persiane metalliche. Riscaldamento termoautonomo, non funzionante, con caldaia interna, radiatori in metallo e boiler per acqua calda. Il fondaco/ripostiglio è ubicato al piano seminterrato ed è dotato di finestra con inferriata. Il tutto in scarso stato di manutenzione e con finiture dell'epoca. I confinanti dell'appartamento sono: (...), scala comune, salvo altri; i confinanti del fondaco sono (...), parti comuni. L'appartamento è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro (FM) al piano primo e seminterrato di viale delle Rimembranze n. (...):

**Foglio 16, Particella (...), sub 9, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza Vani 5, Piani S1-1, Rendita catastale € 216,91**

**L'immobile è libero.**

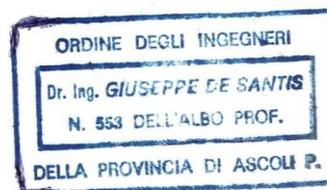
- **All'intero Lotto si attribuisce un valore a base d'asta di 56.000,00 euro**

## **ALLEGATI in Pdf**

- 1) Predisposizione ordinanza di vendita (Manifesto d'asta pdf)
- 2) Perizia con omissis per direttiva Garante 7.2.2008
- 3) Check list Controlli documentali art. 567 c.p.c. + Certificato  
Notarile e Atto acquisto
- 4) Ispezione Ipotecaria + Trascrizione Atto compravendita
- 5a) Documenti e planimetrie Catastali
- 5b) Identificazione catastale
- 6) Documentazione fotografica- mappe satellitari- informazioni su Montegrano
- 7) Ispezione Urbanistica: Planimetrie, Prospetti, Concessioni, PRG
- 8) Anagrafe: Stato civile - Residenza storica - Stato di Famiglia  
dell'esecutato
- 9) Quotazioni Omi e indagini di mercato
- 10) Accesso atti -ufficio tecnico di Montegrano

Si rimette quanto sopra per gli ulteriori adempimenti.

**Ing Giuseppe De Santis**



<b>CAPITOLI</b>	<b>INDICE DEI CAPITOLI</b>	<b>Pag.</b>
<b>1</b>	<b>QUESITI</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>VERIFICHE PRELIMINARI: certificazione notarile sostitutiva, estratti catastali, certificati di stato civile, famiglia e residenza</b>	<b>7</b>
<b>4a</b>	<b>IDENTIFICAZIONE dei BENI PIGNORATI - CONFINI - DATI CATASTALI - LOTTO - IMPONIBILITA' IVA</b>	<b>8</b>
<b>4b</b>	<b>DESCRIZIONE IMMOBILI - FORMAZIONE LOTTI -</b>	<b>8</b>
<b>4c/d)</b>	<b>TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA</b>	<b>10</b>
<b>4e/f</b>	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>12</b>
<b>4g</b>	<b>DIRITTI REALI - SITUAZIONE DOMINICALE</b>	<b>12</b>
<b>4h</b>	<b>TITOLO di PROVENIENZA VENTENNALE - GRAVAMI - VINCOLI - ONERI</b>	<b>12/13/14</b>
<b>4i</b>	<b>CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA</b>	<b>15/16/17/18</b>
<b>4l</b>	<b>FORMAZIONE LOTTO</b>	<b>18</b>
<b>4m</b>	<b>STATO DI POSSESSO DEI BENI</b>	<b>18</b>
<b>4n</b>	<b>ESPROPRIAZIONI (per pubblica utilità)</b>	<b>18</b>
<b>4p</b>	<b>PREDISPOSIZIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA "MANIFESTO D'ASTA"</b>	<b>18/19</b>
	<b>ALLEGATI</b>	<b>20</b>
	<b>- INDICE -</b>	<b>21</b>