



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 14/2023

Promossa da
Banco Marchigiano Credito Cooperativo Italiano

Contro



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 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 Milena Palmisano** con Atto di Nomina del **09/06/2023**, con accettazione dell'incarico da parte dello scrivente in data 13/06/2023, nella Procedura Esecutiva n° **14/2023 R.G.E.**, promossa da **Banco Marchigiano Credito Cooperativo Italiano**, contro il Sig. [REDACTED]; a redigere la presente Relazione di Stima, relativamente agli immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] ubicati nel comune di Ponzano di Fermo (FM) in Via Garibaldi n° 123-125.

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 20 Luglio 2023 alla presenza del Custode Marche Servizi Giudiziari S.r.l., nella figura della Dott.ssa Francesca Zengarini, ed in presenza dell'esecutato, nel quale non 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. 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. Giuseppe Di Tuoro, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, aggiornato ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento avvenuto nel 2023.

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

• TRASCRIZIONI:

01 - Trascrizione a Favore del 11.08.2014 / Registro Particolare 4167 / Registro Generale 5745 / Pubblico Ufficiale Dott. Di Tuoro Giuseppe / Repertorio 9298/3234 del 04.08.2014 “Atto tra Vivi - Compravendita”;

02 - Trascrizione Contro del 03.02.2023 / Registro Particolare 645 / Registro Generale 906 / Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Fermo / Repertorio 144/2023 del 26.01.2023 “Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili”.

• ISCRIZIONI:

01 - Iscrizione Contro del 26.09.2022 / Registro Particolare 1048 / Registro Generale 8242 / Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo / Repertorio 1552/2022 del 21.09.2022 / Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo”;

(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 dal Dott. Giuseppe Di Tuoro, 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 il Municipio 6 di Roma, dal quale risulta che l'esecutato, il Sig. [REDACTED] era coniugato con la Sig. [REDACTED], ed attualmente risulta di Stato Civile Libero a seguito di atto di negoziazione, assistita dagli Avvocati Diaco Umberto e Todarello Emilia di Roma, per la cessazione degli



effetti civili del matrimonio del 14/10/2021. Inoltre si precisa che l'esecutato risulta risiedere presso l'immobile pignorato in Via G. Garibaldi n° 125 nel Comune di Ponzano di Fermo (FM).

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

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:

Gli immobili in oggetto della presente stima, risultano essere 2 unità immobiliari ad uso abitazione e negozio, ricadenti all'interno di un edificio bifamiliare, ed un frustolo di terreno, il tutto sito in Via G. Garibaldi n° 123-125 nel comune di Ponzano di Fermo (FM). L'edificio in cui sono ubicati i suddetti immobili, ed una porzione di mq 40 del terreno, ricadono in zona "B1 - Tessuto Residenziale di Completamento Saturo - articolo 14 delle N.T.A.", mentre la restante porzione di terreno, per 180 mq, ricade in zona "Fvp - Area Parco Verde Pubblico - articolo 25 delle N.T.A.", nel P.R.G. del comune di Ponzano di Fermo (FM). Gli Immobili sopra descritti sono identificati al foglio di mappa n° 10 particella n° 73 Sub 7-8 nel V.C.E.U., e foglio di mappa n° 10 particella 323 nel V.C.T. del comune di Ponzano di Fermo (FM), il tutto individuabile alle coordinate 43°103506 di latitudine Nord e 13°659556 di longitudine Est.

I beni risultano essere confinanti con:

Il Sub 7 (Abitazione) con il Sub 8 (proprietà [redacted]), Via G. Garibaldi, con i Sub 5 e 6 (proprietà [redacted]), con la Part.Illa 323 (proprietà [redacted]), con la Part.Illa 74 (proprietà [redacted] e [redacted]) salvo altri.

Il Sub 8 (Negozio) con il Sub 7 (proprietà [redacted]), Via G. Garibaldi, con la Part.Illa 74 (proprietà [redacted] e [redacted]) salvo altri.

La Part.Illa 323 (terreno) con il Sub 7 della Part.Illa 73 (proprietà [redacted]), con la Part.Illa 74 (proprietà [redacted] e [redacted]), con la Part.Illa 322 (proprietà [redacted]), con la Part.Illa 444 (proprietà [redacted]) e la Part.Illa 324 (partita speciale - area di passaggio a servizio dei sub della Part.Illa 73), salvo altri.

(Allegato A - Immagine Satellitare dell'Area)

(Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 10 del Comune di Ponzano di Fermo)

(Allegato D - Planimetrie Catastali degli immobili)

(Allegato F - Certificato di Destinazione Urbanistica e Stralcio del PRG del Comune di Ponzano di Fermo con N.T.A.)



2 - Descrizione sommaria dei beni:

I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.E. n° 14/2023, risultanti di proprietà del Sig. ██████████, sono n° 1 (uno) negozio, n° 1 (uno) abitazione, n° 1 (uno) frustolo di terreno. Le unità immobiliare indicate ai sub 7 e 8 (negozio ed abitazione) fanno parte di un edificio ad uso residenziale-commerciale bifamiliare, edificato con orditura portante in muratura con solai misti tra legno (copertura) e latero-cemento (solai di interpiano). Di seguito si descrivono gli immobili in oggetto:

- **Part.IIa 73 - Sub 7:** Abitazione sita al Piano Primo di mql 113,50 compreso il vano scala, con ingresso autonomo direttamente dal Piano Terra tramite portone d'ingresso e corridoio di mql 13,85, e locali Deposito-Cantina al Piano Terra di mql 51,00 oltre ad una porzione esterna ad uso portico-veranda che risulta crollata. L'abitazione, completamente ristrutturata nel 2015, è composta da cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere e 2 bagni, ripostiglio e terrazzo oltre ad un ulteriore ripostiglio sul pianerottolo intermedio della scala e il corridoio d'ingresso al piano terra. L'abitazione si presenta con infissi esterni in PVC bianchi a taglio termico, zanzariere, persiane in PVC color marrone, porte interne in legno tamburato laminate bianche, pavimentazione omogenea in gress porcellanato chiaro, l'impiantistica è stata tutta rifatta e la climatizzazione invernale è garantita da impianto ad elementi radianti in alluminio e caldaia a condensazione. Il vano scala-ingresso si presenta anch'esso ristrutturato con pavimentazione in gress, portone d'ingresso in legno, porta di collegamento con i locali cantina-deposito in legno tamburato laminata bianca. I locali al piano terra ad uso cantina e deposito si presentano allo stato grezzo senza pavimentazione, impiantistica e finiture varie, vi è presente solo un punto luce nel primo locale adiacente all'ingresso.
- **Part.IIa 73 - Sub 8:** trattasi di locale ad uso negozio, anche se sulla pratica edilizia per la ristrutturazione è stato indicato come garage ma non è stato chiesto il cambio di destinazione d'uso, sito al Piano Terra con ingresso autonomo direttamente dalla strada tramite porta d'ingresso in alluminio, e collegato al resto dell'edificio tramite apertura sprovvista di porta. Il negozio si presenta semigrezzo con l'impiantistica a servizio dell'appartamento sovrastante a vista.
- **Part.IIa 323:** Frustolo di terreno di mq 220 al quale si accede o dal Piano Terra tramite la porzione crollata o esternamente tramite la Part.IIa 324 (partita speciale). La Particella 323 si presenta totalmente incolta e priva di qualsiasi manutenzione, sono presente rovi che hanno raggiunto un'altezza al disopra dei 2,50 e che



impediscono completamente l'accesso al terreno. Sostanzialmente questa particella costituisce il giardino a servizio dell'abitazione.

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

(Allegato D - Planimetrie Catastali degli immobili)

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 ricadono due degli immobili in oggetto della presente relazione di stima, ovvero i sub 7 e 8 della Part.IIa, è un edificio storico edificato tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900, con successivi interventi non databili di ristrutturazione. Le porzioni in oggetto, ovvero il Sub 7 e 8 sono state oggetto di straordinaria manutenzione nel 2015 nella porzione del Piano Primo e Parte del Piano Terra.

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

4 - Accertamento della regolarità edilizio/urbanistica dei beni:

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

l'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900, e l'unica pratica edilizia presente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponzano riguarda la S.C.I.A. con Protocollo n° 4375 del 23/12/2014 presentata dall'esecutato Sig. [REDACTED], per opere di manutenzione Straordinaria Interne.

Dal sopralluogo effettuato presso le unità immobiliari non è stata riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria approvata reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponzano di Fermo, in quanto mancante il piccolo ripostiglio presente sul pianerottolo intermedio del vano scala, e soprattutto non è stata effettuata la Variante alla sopra citata S.C.I.A. per demolizione del balconcino ricadente all'interno del bagno, che è stato demolito in quanto prospiciente verso la strada comunale Via Garibaldi ed oggetto in svariate occasioni di incidenti con mezzi pesanti. Tale difformità vanno sanate tramite S.C.I.A. in Sanatoria con una spesa stimata in € 562,00 come sanzione per modifiche esterne, tramite una C.I.L.A. in Sanatoria per modifiche interne con una sanzione di € 1.000,00, oltre a € 1.000,00 come spese tecniche. Inoltre va presentato l'aggiornamento della planimetria catastale per il Sub 7, presso il competente Ufficio Territoriale, in quanto risulta ancora quelle



presentata nel 1974 e quindi difforme allo stato attuale, con una spesa prevista di € 50,00 come costi di registrazione ed € 350,00 come spese tecniche. Inoltre è stata riscontrata l'assenza del relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE), sia per l'Abitazione che il Negozio, il cui costo di realizzazione è stato stimato in euro 153,72 circa cadauno.

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

(Allegato K - Ultima Planimetria in Atti dei Sub 7 e 8 depositata al Comune di Ponzano di Fermo)

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

I beni immobili in oggetto risultano essere 2 unità immobiliari censite al Vigente Catasto Edilizio Urbano del comune di Ponzano di Fermo, ed una particella di terreno di mq 220,00 per la quale è stato richiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune di Ponzano di Fermo che si allega alla presente.

(Allegato F - Certificato di Destinazione Urbanistica e Stralcio del P.R.G. del comune di Ponzano di Fermo con N.T.A.)

6 - Identificazione catastale dei beni:

Gli immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.E. n° 14/2023, attualmente risultano essere censiti con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Ponzano di Fermo (FM) - Via G. Garibaldi n° 123-125

Foglio n° **10** - Particella n° **73**

Subalterno n° **7** - Categoria **A/3** (Abitazione) - Classe **1** - Consistenza **5,0 vani** - Superficie Catastale **mq 109** - Rendita Catastale **€ 95,54**;

Subalterno n° **8** - Categoria **C/1** (Negozio) - Classe **2** - Consistenza **26 mq** - Superficie Catastale **mq 26** - Rendita Catastale **€ 374,64**;

Foglio n° **10** - Particella n° **323** (Terreno)

Qualità **Seminativo Arborato** - Classe **3** - Superficie **mq 220** - Reddito Dominicale **€ 0,74** - Reddito Agrario **€ 1,08**;

il tutto di Proprietà per la quota **1/1** del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (RM) il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

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

Si precisa che i dati sopra indicati corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento del 2023.



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 dal Dott. Giuseppe Di Tuoro in data 04/08/2014, registrato in data 11/08/2014 al Registro Generale n° 5745 - Registro Particolare n° 4167 - Repertorio n° 9298/3234 con il quale il Sig. [REDACTED] ha acquistato dalle Sig.re [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], i diritti di piena proprietà per 1/1, degli immobili siti a Ponzano di Fermo (FM), in Via G. Garibaldi n° 123-125, identificati al Foglio di Mappa n° 10 - Part.IIIa n° 73 Sub 7-8 e Part.IIIa n° 323.

In merito alla fattibilità della divisione dei beni si precisa che allo stato attuale risultano essere: n° 1 abitazione al Piano Primo con ingresso al Piano Terra con annessi locali cantina/deposito al Piano Terra; n° 1 locale ad uso negozio al Piano Terra comunicante con l'abitazione; n° 1 frustolo di terreno. Pur essendo 3 unità immobiliari ben distinte, si ritiene opportuno procedere con la creazione di un unico lotto ai fini della vendita, in quanto separatamente risulterebbero di difficile vendita.

8 - Verifica dell'esatta provenienza dei beni:

Gli immobili in oggetto della procedura esecutiva con R.G.E. n° 14/2023 sono stati acquistati dall'esecutato, come già illustrato al punto precedente, a seguito del seguente atto di compravendita tra vivi:

Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dal Dott. Giuseppe Di Tuoro in data 04/08/2014, registrato in data 11/08/2014 al Registro Generale n° 5745 - Registro Particolare n° 4167 - Repertorio n° 9298/3234 con il quale il Sig. [REDACTED] ha acquistato dalle Sig.re [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], i diritti di piena proprietà per 1/1.

Le Sig.re [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a loro volta sono diventate comproprietarie degli immobili a seguito di Denuncia di Successione del De Cuius [REDACTED], del 10.10.2010 Registrata all'Ufficio del Registro di Fermo in data 10/01/2011 Volume 9990 n° 16 con Voltura n° 619/2011 Pratica AP0017687 del 26/01/2011.

Il Sig. [REDACTED] con la coniuge Sig.ra [REDACTED], per la quota di ½ cadauno, erano divenuti proprietari degli immobili a seguito di Atto di Compravendita



tra Vivi stipulato dal Dott. Lorenzo Ciuccarelli in data 14/05/1974 - Repertorio 12469/5910, registrato a Fermo il 03/06/1974 al n° 1517 - Registro Particolare n° 2003. Altri ulteriori passaggi sono stati descritti dettagliatamente nel Certificato Notarile Depositato dal Creditore Procedente redatto dal Dott. Giuseppe Di Tuoro.

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;
- Destinazione urbanistica delle aree;

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

- Dati Osservatorio Immobiliare Italiano - Anno 2022 secondo semestre;
- Dati del Borsino Immobiliare;

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

- Studi professionali operanti nel territorio
- Agenzie immobiliari operanti nel settore e nel territorio
- Dati provenienti dal mercato immobiliare del comune di Ponzano di Fermo.

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:

$$\mathbf{VM = QMU \times SCL \times FCG}$$

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 10 - Part.IIa 73 Sub 7 - A/3 (Abitazione) =	1.000,00 €/mq
Foglio 10 - Part.IIa 73 Sub 8 - C/1 (Negozio) =	800,00 €/mq
Foglio 10 - Part.IIa 323 - Terreno (porzione A “Verde Pubblico”) =	10,00 €/mq
Foglio 10 - Part.IIa 323 - Terreno (porzione B “Edificabile”) =	30,00 €/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 ragguagliare per ottenere la superficie commerciale per destinazione omogenea, ovvero per quella predominante, ovvero, per l'appartamento verranno ragguagliate le superfici del Terrazzo calcolandole al 25% (essendo sprovvisto di parapetti e pavimentazione), delle cantine-depositi al 25%. Quindi, le superfici da ragguagliare saranno le seguenti:

Foglio 10 - Part.IIa 73 - Sub 7

Abitazione =	mql	138,00 x 100 % =	138,00 mql
Terrazzo =	mql	24,90 x 25 % =	6,20 mql
Cantine =	mql	49,00 x 25 % =	12,25 mql
Portico Esterno Crollato =	mql	14,00 x 10 % =	1,40 mql
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL1) ragguagliata			157,85 mql

Foglio 10 - Part.IIa 73 - Sub 8

Negozi =	mql	21,00 x 100 % =	21,00 mql
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL2) ragguagliata			21,00 mql

Foglio 10 - Part.IIa 323

Terreno porzione A =	mql	183,00 x 100 % =	183,00 mql
Terreno porzione E =	mql	37,00 x 100 % =	37,00 mql
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL3) ragguagliata			220,00 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 10 - Particella 73 - Sub 7

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Terra e Primo)	1,00
Stato di Occupazione (Occupato)	0,95
Stato di Conservazione (Ottimo)	1,00
Età edificio (oltre 40 anni)	0,90
Esposizione (Sud e Ovest)	1,00
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio	0,85
Finiture Interne (Civili)	1,00
Riscaldamento Autonomo	1,00
Impianti Tecnologici	1,00
Infissi Esterni	1,00
Infissi Interni	1,00
Servizi Igienici (Doppio)	1,05
Fattore Correttivo Globale (FCG)	0,76

Foglio 10 - Particella 73 - Sub 8

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Terra)	1,00
Stato di Occupazione (Occupato)	0,95
Stato di Occupazione (Occupato)	0,95
Infissi Esterni	1,00
Impianti Tecnologici	0,85
Servizi Igienici (Assente)	0,85
Fattore Correttivo Globale (FCG)	0,65

Foglio 10 - Particella 323 (Porzione A - Verde Pubblico)

Caratteristiche Ambientali	1,00
Esposizione	0,95
Accesso	0,85
Fattore Correttivo Globale (FCG)	0,81

Foglio 10 - Particella 323 (Porzione B - Edificabile)

Caratteristiche Ambientali	1,00
Esposizione	0,95
Accesso	0,85
Capacità Edificatoria	1,00
Fattore Correttivo Globale (FCG)	0,81



Determinazione del Valore di Mercato degli immobili:

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

Sub 7 (Abitazione)

$$\text{VM1} = \text{QMU } 1.000,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 157,85 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,76 = \underline{\underline{\text{€ } 119.966,00}}$$

(euro centodicianovemilanovecentosessantasei/00)

Sub 8 (Negozio)

$$\text{VM2} = \text{QMU } 800,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 21,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,65 = \underline{\underline{\text{€ } 10.920,00}}$$

(euro diecimilanovecentoventi/00)

Part.lla 323 (Terreno Porzione A)

$$\text{VM3A} = \text{QMU } 10,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 183,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,81 = \underline{\underline{\text{€ } 1.482,30}}$$

(euro omillequattrocentoottantadue/30)

Part.lla 323 (Terreno Porzione B)

$$\text{VM3B} = \text{QMU } 30,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 37,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,81 = \underline{\underline{\text{€ } 899,10}}$$

(euro ottocentonovantanove/10)

$$\text{VMT} = \text{VM1 } 119.966,00 \text{ €} + \text{VM2 } 10.920,00 \text{ €} + \text{VM3A } 1.482,30 \text{ €} +$$

$$+ \text{VM3B } 899,10 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ } 133.267,40}}$$

(euro centotrentatremiladuecentosessantasette/40)

Calcolo delle spese a carico dell'acquirente

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

Oblazioni diritti di segreteria, sanzione e bolli per SCIA in sanatoria	€ 562,00
Oblazioni diritti di segreteria, sanzione e bolli per CILA in sanatoria	€ 1.000,00
Diritti di Registrazione presso competente Ufficio Territoriale per Variazione Catast	€ 50,00
Spese Tecniche Comprensive di IVA e CAP (stima) per SCIA e CILA in Sanatoria	€ 1.000,00
Spese Tecniche Comprensive di IVA e CAP (stima) per Variazione Catastale	€ 350,00
Spese Tecniche redazione APE per Abitazione comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 153,70
Spese Tecniche redazione APE per Negozio comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 153,70
Totale Spese a carico dell'acquirente (S)	€ 3.269,40

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

$$\text{VIT} = \text{VMT } 133.267,40 \text{ €} - \text{S } 3.269,40 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ } 129.998,00}}$$

(euro centoventinovemilanovecentonovantotto/00)

Arrotondamento a

€ 130.000,00
(euro centotrentamila/00)



10 - Formazione dei Lotti:

Premesso che gli immobili di cui alla procedura esecutiva con R.G.E. n° 14/2023 appartengono all'esecutato Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1, e che allo stato attuale, pur essendoci la possibilità di vendere separatamente i vari immobili, 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 Terra e Primo con annessi al Piano Terra, Negozio al Piano Terra e frustolo di terreno. I beni sono siti a Ponzano di Fermo (FM) in Via G. Garibaldi n° 123-125. L'Abitazione ha una superficie lorda di mq 225,90 comprensiva di vano ingresso al Piano Terra, scala di collegamento, cantine e ripostigli al piano Terra, due camere, due bagni, 1 soggiorno, 1 cucina, 1 terrazzo ed ulteriori ripostigli al Piano Primo. Il Negozio al Piano Terra ha una superficie lorda pari a mq 21,00 con ingresso esterno e collegamento interno con l'Abitazione. Il frustolo di terreno di mq 220 è dislocato dietro l'edificio e ne costituisce una piccola corte. Le unità immobiliari descritte sono censite al Foglio **10** - Part.IIIa **73** - Sub **7** Cat. **A/2** (Appartamento), e Sub **8** Cat. **C/1** (Negozio), nel V.C.E.U. del comune di Ponzano di Fermo (FM), e d al Foglio **10** - Part.IIIa **323** (Terreno), nel V.C.T. sempre del comune di Ponzano di Fermo (FM). Le unità sopra descritte sono state valutate, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente **130.000,00 €** (euro centotrentamila/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 gli immobili in oggetto della procedura esecutiva con R.G.E. 14/2023, risultano occupati dall'esecutato Sig. [REDACTED].

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.



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 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 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’esecutato 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 li 21.09.2023

**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° 10 scala 1:2.000 del comune di Ponzano di Fermo dove ricadono gli immobili.;
- Allegato C - Elenco Subalterni dell'edificio dove ricadono gli immobili;
- Allegato D - Planimetria Catastale scala 1:200 del Sub 7 e 8;
- Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche deli immobili;
- Allegato F - Certificato di Destinazione Urbanistica con Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Ponzano di Fermo con N.T.A.;
- Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Ponzano di Fermo;
- Allegato H - Visure Ipotecarie;
- Allegato I - Rilievo Fotografico degli immobili;
- Allegato J - Valori O.M.I. 2° semestre 2022 e Valori Borsino Immobiliare di riferimento per il Comune di Ponzano di Fermo;
- Allegato K - Ultima Planimetria in Atti depositata presso il Comune di Ponzano di Fermo del sub 7 e 8;
- Allegato L - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio e Certificato di Stato Civile e Residenza dell'esecutato;
- Allegato M - Planimetria Redatta dal CTU con Indicazione delle Difformità;

Porto San Giorgio lì 21.09.2023

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

