



# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

**Sezione Civile**

**Corso Cavour, 51. 63023 Fermo (FM)**

**PROCEDURA CIVILE**

**N. R.G. 897/17**

**ATTORE**

**ELIPSO FINANCE SRL**

**CONVENUTI**

**[REDACTED] RIVER HOLDING SPA, BANCA  
DELL'ADRIATICO SPA ORA INTESA SAN PAOLO SPA, CREDITO AGRICLO ITALIANO SPA,  
ITALFONDIARIO SPA QUALE MANDATARIA DI CASTELLO FINANCE SRL, MINISTERO  
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE PER EREDITA' [REDACTED]**

**IL C.T.U.**

**Dott. Federico ANTOLINI Agronomo**

**Via Vittorio Emanuele II°, 3. 63853 Montelparo (FM)**

**Tel. e Fax.: 0734.780618; Cell.: 333.7273872; E-mail: antolini.f@libero.it; P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it**



Montelparo li 02.10.2018



# STUDIO TECNICO AGRONOMO E FORESTALE ANTOLINI

Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II°, 3, 63853 Montelparo (FM)

Tel. e Fax. 0734.780618 - Cel. 333.7273872 - E-mail: antolini.f@libero.it – P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



## PREMESSA

In data 04 maggio 2018 il sottoscritto Dott. Federico Antolini Agronomo, iscritto all'Ordine Regionale dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche al numero 406, con Studio a Montelparo (FM), in Via Vittorio Emanuele II° n. 3, è stato nominato, dall'On.mo Giudice, Dott. Francesco Ferretti, C.T.U. per la causa civile del Tribunale di Fermo n. 897/2017 R.G.

Importante precisare che la medesima causa deriva dalla procedura esecutiva del Tribunale di Fermo n. 128/95 R.G. – Creditore procedente Pirelli Credit Service, debitore Sig. [REDACTED]. La medesima causa, infatti, si origina a seguito dell'interesse manifestato dal figlio del debitore, Sig. [REDACTED] di voler riscattare, per se e per suo fratello [REDACTED] essendo comproprietari con il padre, uno dei beni oggetto della procedura esecutiva in parola, e precisamente il bene sito a Porto San Giorgio<sup>2</sup>.

Nello specifico allo scrivente C.T.U. veniva richiesto:

*“1) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari ed individuati, con riferimento ai titoli ventennali di provenienza (di cui dovrà verificare la continuità delle trascrizioni), i beni oggetto delle masse da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli condividenti;*

*2) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*

*3) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro;*

*4) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, precisando se l'eventuale vendita dovrà essere fatti in uno o più lotti;*

*5) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.”.*

Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente

EFFETTUAVA

- Sopralluogo sugli immobili oggetto di perizia, in data 21.05.2018 e 13.08.2018.
- Consultazione catastale ed ispezioni ipotecarie.
- Consultazione atti presso la conservatoria di Fermo.
- Ricerche di mercato.

Di seguito vengono esposti i risultati dei sopralluoghi effettuati, della documentazione reperita presso gli uffici sopra indicati, delle ricerche di mercato, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte. Si precisa che per ragioni pratiche di stima, il quesito tre verrà evaso come ultimo.

<sup>1</sup> Et altri.

<sup>2</sup> Un locale ad uso laboratorio.



## RISPOSTA AI QUESITI

**QUESITO 1. ESAMINATA LA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ESPLETATI GLI OPPORTUNI ACCERTAMENTI (I QUALI DOVRANNO ESSERE ANALITICAMENTE DOCUMENTATI NELLA SUCCESSIVA RELAZIONE) PRESSO GLI UFFICI DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI ED INDIVIDUATI, CON RIFERIMENTO AI TITOLI VENTENNALI DI PROVENIENZA (DI CUI DOVRÀ VERIFICARE LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI), I BENI OGGETTO DELLE MASSE DA DIVIDERE, NE VERIFICHIL'ATTUALE APPARTENENZA ALLE PARTI IN CAUSA, SPECIFICANDO LA MISURA DI CIASCUNA QUOTA E DETERMINANDO LE QUOTE DEI SINGOLI CONDIVIDENTI**

### 1.1. Individuazione dei beni oggetto delle masse da dividere

I beni oggetto delle masse da dividere sono:

- un locale ad uso negozio sito nel Comune di Fermo in viale Trento Nunzi,
- un locale ad uso laboratorio, con area di esclusiva pertinenza, sito nel Comune di Porto San Giorgio in via Fratelli Rosselli.

Risultano catastalmente identificati;

- *il locale ad uso negozio situato a Fermo (Allegati 1 e 2 – Rispettivamente visura storica per immobile ed estratto di mappa catastale del locale ad uso negozio sito a Fermo.):*

Catasto Fabbricati

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
79	316	9	C/1	8	102 mq	110 mq	1'785,80

- *il locale ad uso laboratorio e l'area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio (Allegati 3 e 4 – Rispettivamente visura storica per immobile ed estratto di mappa catastale del locale ad uso laboratorio sito a Porto San Giorgio.):*

Catasto Fabbricati

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
11	384	4	C/3	2	102 mq	116 mq	416.16

Catasto Terreni (area di pertinenza)

Foglio n.	Part. n.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
11	854	Seminativo Irr. Arb.	2	190	1.37	1.18

### 1.2. Indicazione dei titoli ventennali di provenienza e verifica dell'attuale appartenenza alle parti in causa ed indicazione delle quote dei singoli dividendi

Di seguito vengono indicati i principali atti in forza ai quali i beni sopra individuati sono divenuti in proprietà alle parti in causa; Sig.ri [REDACTED]

Importante precisare che tutti gli immobili sono oggetto di DOMANDA DI DIVISIONE GIUDIZIALE trascritta a Fermo il 14 giugno 2017 con n. 3619 R.P.

<sup>3</sup> Debitore nella Esecuzione immobiliare n. 128/95 da cui deriva la medesima procedura civile.



➤ Per il locale ad uso negozio sito a Fermo:

Risulta in proprietà ai Sig.ri

- [REDACTED]

in forza di:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/2001  
Registro particolare 3375, Registro generale 4908  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 16/251 del 08/03/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE  
(Allegato 5a)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/2010  
Registro particolare 2551, Registro generale 4472  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO – Repertorio 31364/10429 del 17/05/2010  
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
SOGGETTO CESSIONARIO  
(Allegato 5b)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/2012  
Registro particolare 5891, Registro generale 8807  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO – Repertorio 244/2011 del 18/11/2011  
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI.  
(Allegato 5c)

➤ Per il locale ad uso laboratorio e dell'area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio:

Risulta in proprietà ai Sig.ri

- [REDACTED]

in forza di:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/11/1989  
Registro particolare 5047, Registro generale 7071  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE  
(Allegato 5d)

1.2.1. Segnalazioni Importanti

Importante segnalare, in merito alle proprietà inerenti il negozio di Fermo, l'incongruità delle quote indicate in visura catastale rispetto agli atti di provenienza del bene a [REDACTED]. Il bene in parola, infatti, è pervenuto a [REDACTED] in forza delle trascrizioni sopra indicate, **sempre in regime di separazione dei beni**, pertanto la quote di proprietà indicate in visura, a parere dello scrivente C.T.U. risultano errate. L'indicazione della ditta proprietaria del bene e delle rispettive quote di proprietà, infatti, dovrebbe essere riportata come di seguito:

- [REDACTED]



## **QUESITO 2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI E LORO RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA**

### **2.1. Il locale ad uso negozio sito a Fermo**

Si trova lungo una delle principali vie che costeggiano le mura castellane del Comune, viale Trento Nunzi, che costituisce una delle arterie principali di viabilità dello stesso Comune.

Ha una superficie commerciale di circa 104 mq ed è parte del piano terra di un fabbricato, realizzato all'incirca alla fine degli anni '60, costituito da cinque piani fuori terra ed un seminterrato.

È suddiviso in una sala principale di esposizione/vendita, un bagno ed un locale ad uso ufficio. È dotato d'impianto elettrico, idrico e sanitario, anche se le utenze risultano staccate.

È servito da due vetrine da esposizione<sup>4</sup>, che si affacciano su un piazzale condominiale di circa 50 mq<sup>5</sup> e, quindi, sullo stesso viale Trento.

L'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria come ad esempio ripristino dell'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, sistemazione e/o rifacimento degli infissi interni ed esterni, tinteggiatura delle pareti, sostituzione dei sanitari e della pavimentazione del bagno, rifacimento della pavimentazione dell'intero negozio.

Durante le fasi di sopralluogo sono state rilevate alcune lesione a carico della tamponatura che tuttavia non influiscono sulla staticità dell'edificio ma che comunque necessitano di riparazione.<sup>6</sup>

Il bene risulta inutilizzato da alcuni anni.

(Allegati 6, 7 e 8 – Rispettivamente planimetria catastale, documentazione fotografica e scheda Fast del locale ad uso negozio sito a Fermo).

### **2.2. Il locale ad uso laboratorio ed area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio**

Si trova a Sud del Comune di Porto San Giorgio, lungo la strada SS.16, in via Fratelli Rosselli.

Ha una superficie commerciale di circa 110 mq ed è parte del piano terra di un fabbricato realizzato all'incirca negli anni '70, formato da tre piani fuori terra.

È suddiviso in una sala adibita ad officina, un ufficio, un bagno ed un soppalco adibito ad archivio/ufficio. È dotato d'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. È servito da tre ingressi carrabili di cui due situati sulla facciata est, mentre il terzo si trova sulla facciata ovest dell'edificio; tutti si affacciano sull'area di pertinenza che si sviluppa lungo i lati Sud, Est ed Ovest dello stesso bene.

Importante segnalare che adiacente alla parete sud del fabbricato, i conduttori dello stesso bene hanno realizzato, senza alcuna autorizzazione edilizia, un locale di circa 55 mq. A parere dello scrivente C.T.U. detto locale, per diversi motivi di natura urbanistica, non può essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/200 e s.m.i. - Testo unico dell'edilizia e s.m.i.

Nel complesso il bene si trova in buono stato di manutenzione ma necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria su infissi interni ed esterni, sostituzione dei sanitari e della pavimentazione del bagno. Da alcuni anni, l'unità immobiliare è affittata e viene utilizzata come officina per la vendita, sostituzione e riparazione di pneumatici per autovetture e motocicli.

(Allegati 9 e 10 – Rispettivamente planimetria catastale e documentazione fotografica del locale ad uso laboratorio sito a Porto San Giorgio).

## **QUESITO 4. OVE I BENI NON SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI, DIA ADEGUATA SPIEGAZIONE DI**

**INDIVISIBILITÀ E DETERMINI IL LORO ATTUALE VALORE DI MERCATO, CHIARENDO DETTAGLIATAMENTE I CONCRETI ELEMENTI DI STIMA E DI CONFRONTO ASSUNTI A SOSTEGNO**

<sup>4</sup> Di cui una ne costituisce l'ingresso.

<sup>5</sup> Utilizzabile come parcheggio.

<sup>6</sup> Con scheda fast l'immobile, come l'intero edificio di cui è parte, è stato dichiarato agibile - SF 337, n. 001, del 05/12/2016.



## DELLA VALUTAZIONE EFFETTUATA, PRECISANDO SE L'EVENTUALE VENDITA DOVRÀ ESSERE FATTI IN UNO O PIÙ LOTTI

### 4.1. Divisibilità e frazionabilità dei beni

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli beni, ed in particolare della loro conformazione geometrica e disposizione nello spazio, tenuto conto degli aspetti tecnici – funzionali legati alla loro destinazione d'uso, a parere dello scrivente C.T.U., per nessuno dei due beni risulta conveniente un frazionamento in due o più unità immobiliari.

Al contrario, in considerazione degli aspetti di natura tecnica – funzionale legati alla destinazione d'uso del singolo bene ed alla diversa ubicazione degli stessi<sup>7</sup>, al fine di favorire la vendita dei due beni, lo scrivente tecnico ritiene opportuno procedere ad una vendita separata dei due, mediante la formazione dei seguenti lotti:

- lotto uno, formato dal locale ad uso negozio situato a Fermo
- lotto due, formato dal locale ad uso laboratorio e dall'area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio.

### 4.2. Stima dei beni

#### 4.2.1. Descrizione della metodologia per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni

Ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto del medesimo elaborato peritale, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere mediante una stima sintetico – comparativa per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto con beni simili a quello di stima, riscontrare un valore medio e, quindi, procedere alla determinazione del suo più probabile valore di mercato. L'elemento costitutivo individuato è il mq di superficie commerciale.

Importante inoltre precisare che entrambe i beni verranno economicamente valutati nel proprio complesso di fabbricato più aria antistante di pertinenza e tenendo conto, inoltre,

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- della situazione urbanistica;
- della situazione catastale;
- della situazione giuridica;
- dell'epoca di costruzione;
- dei relativi vincoli di destinazione ai sensi del PRG comunale;
- delle quotazioni immobiliari O.M.I.;
- della situazione di mercato per beni simili;
- di beni simili di cui lo scrivente ha notizia certa dei prezzi effettivamente praticati;
- in considerazione che costituiscono oggetto di pignoramento.

#### 4.2.2. Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni

##### *4.2.2.1. Stima del locale ad uso negozio sito a Fermo*

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del medesimo bene si è tenuto conto dei costi necessari per il ripristino delle lesioni a carico della struttura dell'edificio<sup>8</sup> e delle spese di manutenzione ordinaria indicate al precedente quesito; interventi che nel complesso possono essere determinati per un costo circa euro 25'000,00.

Considerato come parametro la superficie commerciale<sup>9</sup>, dall'analisi di quanto fino ad ora indicato e descritto, emergono i seguenti valori unitari ed il conseguente valore complessivo.

<sup>7</sup> Oltre alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

<sup>8</sup> Riferiti alla quota di millesimi condominiali spettante ai proprietari dell'unità immobiliare oggetto del medesimo elaborato peritale.

<sup>9</sup> Ai sensi della UNI 10750 e del D.P.R. 138/98.



- Superficie commerciale: mq 104 circa,
- valore unitario euro/mq: 1'700,00,
- euro 25'000,00, costo necessario per il ripristino delle lesioni a carico della struttura dell'edificio<sup>10</sup> e per la manutenzione ordinaria,

pertanto:

$$\text{mq } 104_{\text{sup. comm}} \times \text{euro/mq } 1'700,00_{\text{valore mq}} = 176'800,00 \text{ euro}$$

$$\text{euro } 176'800,00 - \text{euro } 25'000,00_{\text{costo per il ripristino delle lesioni e di manutenzione ordinaria}} = \text{euro } \underline{\underline{151'800.00}}$$

**Più probabile valore di mercato del locale ad uso negozio sito a Fermo**

#### 4.2.2.2. Stima del locale ad uso laboratorio e dell'area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del medesimo bene si è tenuto conto dei costi necessari per gli interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione<sup>11</sup> del locale adiacente al fabbricato, indicati al precedente quesito; interventi che nel complesso possono essere determinati per un costo di circa euro 10'000,00.

Considerato come parametro la superficie commerciale<sup>12</sup>, dall'analisi di quanto fino ad ora indicato e descritto, emergono i seguenti valori unitari ed il conseguente valore complessivo.

- Superficie commerciale: mq 110 circa,
- valore unitario euro/mq: 1'500,00,
- euro 10'000,00, costo necessario per il ripristino delle lesioni a carico della struttura dell'edificio<sup>13</sup> e per la manutenzione ordinaria,

pertanto:

$$\text{mq } 110_{\text{sup. comm}} \times \text{euro/mq } 1'500,00_{\text{valore mq}} = 165'000,00 \text{ euro}$$

$$\text{euro } 165'000,00 - \text{euro } 10'000,00_{\text{costo di manutenzione ordinaria}} = \text{euro } \underline{\underline{155'000.00}}$$

**Più probabile valore di mercato del locale ad uso laboratorio e dell'area di esclusiva pertinenza**

### 4.3. Vendita dei beni

Per quanto fino ad ora indicato e descritto, lo scrivente C.T.U. ritiene conveniente ed opportuno vendere i beni in due separati lotti e nello stato di fatto in cui attualmente si trovano:

- lotto uno formato dal locale ad uso negozio situato a Fermo
- lotto due formato dal locale ad uso laboratorio e dell'area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio

Dall'elaborazioni estimative precedentemente esposte, sono emersi i seguenti più probabili valori di mercato:

- **per il lotto uno**, più probabile valore di mercato del locale ad uso negozio sito a Fermo, **euro 151'800.00.**
- **per il lotto due**, più probabile valore di mercato del locale ad uso laboratorio e dell'area di esclusiva pertinenza, **euro 155'000.00.**

<sup>10</sup> Riferiti alla quota, in millesimi, spettante ai proprietari dell'unità immobiliare oggetto del medesimo elaborato peritale.

<sup>11</sup> O spese di sanatoria.

<sup>12</sup> Ai sensi della UNI 10750 e del D.P.R. 138/98.

<sup>13</sup> Riferiti alla quota, in millesimi, spettante ai proprietari dell'unità immobiliare oggetto del medesimo elaborato peritale.



**QUESITO 5. RILEVI SE GLI IMMOBILI PRESENTINO, O MENO, I REQUISITI CHE NE GARANTISCANO LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA E NE CONSENTANO LA COMMERCIALIZZABILITÀ AI SENSI DELLA L. 28.2.85 N. 47 E SUCC. MODIF.**

Dai sopralluoghi effettuati ed in riferimento alle vigenti normative in materia di edilizia, i fabbricati oggetto del medesimo elaborato peritale, a parere dello scrivente C.T.U., presentano i requisiti che ne consentono la commerciabilità. Unica eccezione viene fatta per il locale ad uso laboratorio di Porto San Giorgio, in merito all'adiacente locale, realizzato senza alcun titolo edilizio e potenzialmente non oggetto di sanatoria ai sensi del d.p.r. 380/2001 e s. s. m.; pertanto, soggetto a demolizione.<sup>14</sup> Tuttavia come indicato al precedente paragrafo, la sua demolizione può essere effettuata dall'acquirente in fase di procedura di vendita dello stesso.

**QUESITO 3. PREDISPOSIZIONE DI UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO**

**3.1. Determinazione della somma a conguaglio**

Come indicato al precedente quesito 4, per diversi aspetti di natura tecnica - funzionale, legati al singolo bene, lo scrivente C.T.U. non ritiene conveniente un frazionamento in due o più unità immobiliari dei due fabbricati, bensì ritiene opportuno procedere ad una vendita separata dei due mediante la formazione di due lotti:

- lotto uno, formato dal locale ad uso negozio sito a Fermo,
- lotto due, formato dal locale ad uso laboratorio e dall'area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio.

Importante ricordare e sottolineare che il Sig. [REDACTED] ha manifestato l'interesse, per se e per suo fratello Lamberto, di voler riscattare, corrispondendo ai creditori giusto conguaglio, il fabbricato ad uso laboratorio<sup>15</sup> sito a Porto San Giorgio.

Di seguito verranno indicate, in forza delle elaborazioni estimative precedentemente argomentate, il valore delle quote di comproprietà ed il conguaglio che il Sig. [REDACTED] per suo conto e di suo fratello dovrà corrispondere ai creditori per il riscatto del locale ad uso laboratorio<sup>16</sup> situato a Porto San Giorgio<sup>17</sup>.

➤ *Per il locale ad uso negozio sito a Fermo*

Più probabile valore di mercato del Bene	Comproprietario	Millesimi di proprietà	Valore della comproprietà	Quota di vendita spettante ai creditori
euro 151'800.00	[REDACTED]	1/16	Euro 9'487,50	<b><u>Euro 75'900,00</u></b>
	[REDACTED]	7/16 <sup>18</sup>	Euro 66'412,50	
	[REDACTED] (debitore nella EI 128/95)	8/16	Euro 75'900,00	

➤ *Per il locale ad uso laboratorio e dell'area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio*

Più probabile valore di mercato del Bene	Comproprietario	Millesimi di proprietà	Valore della comproprietà	Quota di vendita spettante ai creditori
euro 155'000.00	[REDACTED]	10/40	Euro 38'750,00	<b><u>Euro 77'500,00</u></b>
	[REDACTED]	10/40	Euro 38'750,00	
	[REDACTED] (debitore nella EI 128/95)	20/40	Euro 77'500,00	

<sup>14</sup> Si precisa che nel caso in cui detto locale potrebbe risultare oggetto di sanatoria, il più probabile valore di mercato del bene in stima non subirebbe importanti variazioni rispetto allo stato attuale, in quanto, i costi di sanatoria, equivarrebbero il valore aggiunto dato dal locale da sanare.

<sup>15</sup> E dell'area di esclusiva pertinenza.

<sup>16</sup> E dell'area di esclusiva pertinenza.

<sup>17</sup> E dell'area di esclusiva pertinenza.

<sup>18</sup> Di cui 3/8 in regime di separazione dei beni.



L'importo spettante al creditore in caso di vendita all'asta di entrambe i locali sarà, quindi, pari alla somma dei valori delle comproprietà che l'esecutato ha per i rispettivi locali,<sup>19</sup> e cioè:

Euro 75'900,00 valore comp. C. Umb. Locale a Fermo + Euro 77'500,00 valore comp. C. Umb. Locale a P.S. Giorgio = **Euro 153'400,00**

**Totale importo spettante al creditore per la vendita all'asta dei due locali**

Pertanto alla luce di quanto proposto ed a tacitazione dei futuri diritti esclusivi da assegnarsi per i due locali, il Sig. [REDACTED] dovrà corrispondere ai creditori, a conguaglio dei valori tra i due beni, la somma di seguito determinata.

- Più probabile valore di mercato del locale ad uso negozio sito a Fermo: euro 151'800.00,
- Più probabile valore di mercato del locale ad uso laboratorio e dell'area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio: euro 155'000.00,

➤ Valore della massa da dividere:

euro 155'000.00 più prob. Val. di merc del locale di P.S. Giorgio + euro 151'800.00 più prob. Val. di merc del locale di Fermo = **euro 306'800.00**

➤ Valore singola quota:

euro 306'800.00 / 2 = **euro 153'400.00**

➤ Differenza a conguaglio

- per il locale ad uso negozio situato a Fermo:

euro 151'800.00 più prob. Val. di merc del locale di Fermo - euro 153'400.00 valore singola quota = **- euro 1'600.00**

- per il locale ad uso laboratorio e dell'area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio:

euro 155'000.00 più prob. Val. di merc del locale di P.S. Giorgio - euro 153'400.00 valore singola quota = **+ euro 1'600.00**

**Pertanto, la somma che il Sig. [REDACTED] deve corrispondere ai creditori, per suo conto e di suo fratello, quale conguaglio per il riscatto del locale ad uso laboratorio e dell'area di esclusiva pertinenza situati a porto San Giorgio e determinato in euro euro 1'600.00.**

Infatti, dalla vendita del solo locale di Fermo contestualmente al deposito, da parte di [REDACTED] della somma di euro 1'600.00, i creditori otterrebbero lo stesso importo che ricaverebbero dalla vendita all'asta di entrambe i beni:

(euro 9'487,50 Valore comp. di C. L. + euro 66'412,50 Valore comp. di C. M. + euro 75'900,00 Valore comp. di C. U.) + euro 1'600.00 cong.

euro 151'800,00 più prob valore di mercato del locale ad uso negozio di Fermo + euro 1'600,00 somma a conguaglio = **euro 153'400,00**

### 3.2. Atti amministrativi e tecnici necessari ai fini della divisione

Per predisporre e rendere possibile la divisione richiesta, si dovranno predisporre e/o eseguire i seguenti elaborati tecnici e catastali:

- Per quanto indicato al paragrafo 1.2.1., correzione, per il negozio di Fermo, delle quote di proprietà indicate in visura,
- demolizione<sup>20</sup> del locale, abusivo, adiacente il locale ad uso laboratorio situato a Porto San Giorgio,
- richiesta certificato di destinazione urbanistica,
- assegnazione dei nuovi diritti di proprietà come di seguito indicato:

<sup>19</sup> La restante, infatti, dovrebbe essere restituita, per quota parte, agli altri comproprietari [REDACTED]

<sup>20</sup> O eventuale sanatoria edilizia.



- per il locale ad uso negozio sito a Fermo

Proprietario	Proprietà
[REDACTED]	1/1

- per il locale ad uso laboratorio e dell'area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio,

Comproprietario	Millesimi di proprietà
[REDACTED]	1/2
[REDACTED]	1/2

## RIASSUNTO

In data 04 maggio 2018 lo scrivente tecnico è stato nominato C.T.U. per la procedura civile n. 897/17 e veniva chiamato alla risposta di cinque quesiti volti ad identificare i beni oggetto della massa da dividere, a verificare se gli stessi possono o meno essere oggetto di divisione e quindi alla determinazione del loro valore di mercato e di eventuali conguagli in denaro che il Sig. [REDACTED], per suo conto e di suo fratello [REDACTED] dovrà corrispondere ai creditori per un eventuale riscatto degli stessi beni.

Il Sig. [REDACTED] infatti, ha manifestato l'interesse, per se e per suo fratello Lamberto, di voler riscattare, corrispondendo ai creditori giusto conguaglio in denaro, il fabbricato ad uso laboratorio<sup>21</sup> situato a Porto San Giorgio.

Dai sopralluoghi effettuati, per diversi aspetti di natura tecnica e funzionale, legati ai singoli beni, lo scrivente C.T.U. non ritiene conveniente un frazionamento in due o più unità immobiliari dei due fabbricati ma, bensì, ritiene opportuno procedere ad una vendita separata dei due mediante la formazione di due lotti:

- lotto uno, formato dal locale ad uso negozio sito a Fermo,
- lotto due, formato dal locale ad uso laboratorio e dall'area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio.

Dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti, dalle ricerche di mercato, dalle considerazioni e dalle elaborazioni estimative svolte sono emersi i seguenti dati e più probabili valori di mercato:

### ➤ Per il locale ad uso negozio situato a Fermo:

Risulta in proprietà ai Sig.ri

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Tuttavia si sono riscontrate delle incongruenze tra le quote di proprietà indicate in visura e gli atti di provenienza dello stesso bene.

Più probabile valore di mercato euro 151'800.00

### ➤ Per il locale ad uso laboratorio e dell'area di esclusiva pertinenza situati a Porto San Giorgio:

Risulta in proprietà ai Sig.ri

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Più probabile valore di mercato euro 155'000.00

Alla luce di quanto proposto ed a tacitazione dei futuri diritti esclusivi da assegnarsi per i due locali la somma che il Sig. [REDACTED] dovrà corrispondere, per suo conto e per suo fratello [REDACTED] ai creditori come conguaglio dei valori tra i due beni, è stata determinata in euro 1'600.00.

<sup>21</sup> E dell'area di esclusiva pertinenza.



## CONCLUSIONI

Per quanto fino ad ora indicato, descritto ed argomentato, al fine di riacquistare il locale ad uso laboratorio situato a Porto San Giorgio, il Sig. [REDACTED] dovrà corrispondere ai creditori, per se e per suo fratello [REDACTED] una somma a conguaglio pari ad euro 1'600.00.

Montelparo li 02 ottobre 2018

IL C.T.U.  
Dott. Federico Antolini Agronomo

