



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

## Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Procedura Esecutiva R.G.N.R. n° 17/2020**

**Promossa da**  
Banco di Desio e della Brianza S.p.a.

**Contro**



\*\*\*\*\*

**Giudice Esecutore**  
Dott.ssa Lucia Rocchi

**Esperto Estimatore Nominato**  
Geom. Patrizio Giorgetti

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

## Relazione Tecnica Estimativa dei beni

\*\*\*\*\*



## Premessa

Il sottoscritto **Geom. Patrizio Giorgetti**, nato a Fermo il 07.01.1978 e residente a Monte Urano (FM) in Contrada San Lorenzo al civico 30, con studio a Porto San Giorgio (FM) in Corso Giuseppe Garibaldi n° 243/B, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Fermo al n° 737; è stato incaricato dal **G.E. Dott.ssa Lucia Rocchi** con Atto di Nomina del **29/11/2022**, con accettazione dell'incarico da parte dello scrivente in data 05/12/2022, nella Procedura Esecutiva n° **17/2020 R.G.N.R.**, promossa da **Banco di Desio e della Brianza S.p.a.**, contro la Sig.ra [REDACTED]; a redigere la presente Relazione di Stima, relativamente agli immobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED] ubicati nel comune di Massa Fermana (FM) in Viale della Repubblica n° 7.

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 13 Febbraio 2023 alla presenza del Custode Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.l. (I.V.G.), nella figura dell'Avv. Giovanni Lanese, 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.ssa Giulia Messina Vitrano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, aggiornato ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento avvenuto nel 2020.

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

#### **• TRASCRIZIONI:**

**01** - Trascrizione a Favore del 20.09.1995 / Registro Particolare 3991 / Registro Generale 5381 / Pubblico Ufficiale Giudice dell'Esecuzione / Repertorio 86/95 del 24.08.1995 "Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento Immobili";

**02** - Trascrizione Contro del 05.02.2020 / Registro Particolare 576 / Registro Generale 821 / Pubblico Ufficiale U.G. Tribunale di Fermo / Repertorio 136 del 20.01.2020 "Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili".

#### **• ISCRIZIONI:**

**01** - Iscrizione Contro del 05.10.2015 / Registro Particolare 1054 / Registro Generale 6482 / Pubblico Ufficiale Dott.ssa Cristina Castallo / Repertorio 13135/6634 del 01.10.2015 / "Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo".

*(Allegato H - Visure Ipotecarie)*

\*\*\*\*\*

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

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

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

*(Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche)*

Per quanto riguarda la certificazione di matrimonio il sottoscritto Geom. Patrizio Giorgetti ha provveduto a richiedere l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni al margine, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Massa Fermana, dal quale risulta che l'esecutata, la Sig.ra [REDACTED], è coniugata con il Sig. [REDACTED] in regime legale di separazione dei beni.

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

\*\*\*\*\*



## REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI:

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

### 1 - Identificazione dei beni:

L'immobile in oggetto della presente stima, risulta essere 1 unità immobiliare ad uso abitazione ricadente all'interno di un edificio plurifamiliare sito in Viale della Repubblica n° 7 nel comune di Massa Fermana (FM). L'edificio in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "A - Zona di Interesse Storico Artistico - articolo 14 delle N.T.A.", nel P.R.G. del comune di Massa Fermana (FM). L'immobile sopra descritto è identificato al foglio di mappa n° 7 particella n° 97 Sub 2 nel V.C.E.U. del comune di Massa Fermana (FM), il tutto individuabile alle coordinate 43°.150725 di latitudine Nord e 13°.476978 di longitudine Est.

Il bene risulta essere confinante con:

Il B.C.N.C. (Vano Scala e Disimpegno Piano T), con i sottostanti Sub 1 (proprietà [redacted] e [redacted]) Sub 4 (proprietà [redacted]) e Sub 7 (proprietà [redacted]), con i sovrastanti Sub 3 (proprietà [redacted]) e Sub 8 (proprietà [redacted]), a Sud-Ovest con la Part.Illa 96 (proprietà Comune di Massa Fermana), a Nord-Est con la Part.Illa 99 (proprietà [redacted], [redacted] e [redacted], [redacted] e [redacted]) salvo altri.

(Allegato A - Immagine Satellitare dell'Area)

(Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 7 del Comune di Massa Fermana)

(Allegato D - Planimetria Catastale dell'immobile)

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

\*\*\*\*\*

### 2 - Descrizione sommaria dei beni:

Il bene immobile ricadente nella procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 17/2020, risultante di proprietà della Sig.ra [redacted], è un appartamento al Piano Primo con annessa cantina al Piano Terra, ricadente all'interno di un edificio plurifamiliare di n° 5 piani edificato in muratura portante e solai in laterocemento. Di seguito si descrive l'immobile in oggetto:

- **Part.Illa 97 - Sub 2:** Abitazione sita al Piano Primo con ingresso dal corridoio/vano scala comune e locale cantina al Piano Terra con accesso sempre dal corridoio/vano scala comune. L'Abitazione, di mq 163,50, è suddivisa in ingresso/corridoio, 3 camere, cucina con piccolo locale dispensa, soggiorno/sala pranzo (utilizzato come deposito), bagno, ripostiglio/lavanderia e ripostiglio sottoscala con accesso esterno, non si presenta in condizioni ottimali di manutenzione, con tutta probabilità l'ultimo



intervento di manutenzione straordinaria è stato eseguito negli anni '70 del '900, infatti le finiture interne sono tipiche di quel periodo. La porta d'ingresso è una porta semplice in legno con vetri, le porte interne sono in legno tamburato laminato, le finestre sono in legno a vetro singolo ed anche le persiane sono in legno. L'impiantistica in generale risulta vetusta e non più a norma. Le pavimentazioni sono miste tra graniglia di marmo e ceramica. Sono presenti evidenti segni di muffa e forse di qualche infiltrazione d'acqua. Dalla cucina si accede ad un terrazzino che non è riportato sulla planimetria catastale, pavimentato in scaglie di marmo e con parapetto in ferro.

La cantina al Piano Terra, di mq 7,00 circa, risulta essere un grottino interrato privo di porta d'ingresso, l'accesso è coperto da una tenda, e privo di impiantistica oltre che della pavimentazione.

*(Allegato C - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni dell'edificio dove ricade l'immobile)*

*(Allegato D - Planimetria Catastale dell'immobile)*

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

\*\*\*\*\*

### **3 - Identificazione dell'anno di costruzione dei beni:**

L'edificio in cui ricade l'immobile in oggetto della presente relazione di stima, ovvero il sub 2, è un edificio storico edificato a partire dal 1962 e con tutta probabilità è stato ampliato e sopraelevato successivamente fino alla fine degli anni '70 del '900.

*(Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Massa Fermana)*

\*\*\*\*\*

### **4 - Accertamento della regolarità edilizio/urbanistica dei beni:**

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

L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato a partire dal 1962 a seguito di Licenza di Costruzione del 18 giugno 1962 Protocollo n° 1256 della quale però è presente, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa Fermana, la sola Licenza di Costruzione senza gli elaborati progettuali. Oltre alla Licenza di Costruzione sopra indicata è presente un'Autorizzazione di Abitabilità del 18/09/1963 Protocollo n° 1824 riferita alla costruzione autorizzata con la suddetta Licenza. Non sono stati reperiti in quanto non presenti agli atti ufficiali del Comune di Massa Fermana, altri documenti riguardanti eventuali successive Autorizzazioni e/o Licenze di Costruzione e/o Concessioni Edilizie ecc..



Quindi dal sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare non è stato potuto riscontrare la presenza della corrispondenza tra quanto approvato in Comune e lo stato dei luoghi vista la mancanza appunto degli elaborati grafici e di tutte le eventuali pratiche successivamente presentate per eseguire i lavori, quindi si è potuto verificare la sola corrispondenza con la planimetria catastale che risulta difforme dallo stato dei luoghi in quanto mancante del terrazzino della cucina, sotto al quale è stato costruito un locale probabilmente adibito a cantina, che dalle verifiche effettuate, ricade sulla Part.Illa 96 di proprietà del Comune di Massa Fermana; oltre al terrazzino manca un locale cantina sul lato Nord dove, a seguito di demolizione dello stesso, è stata ricavata una scala d'accesso al piano sovrastante ed un sottoscala; è presente una diversa apertura tra i locali soggiorno/sala pranzo dove risulta esserci un'ampia apertura di collegamento e non una porta come indicato appunto nella planimetria catastale, diverse modifiche prospettiche quali la finestra della cucina che è una porta finestra, così come quella del soggiorno/sala pranzo, sempre nel soggiorno/pranzo sono state aperte due finestre sul lato Nord-Ovest, infine la scala interna è stata modificata chiudendola e lasciandola praticamente come scala esclusiva. Tali difformità andrebbero sanate nel seguente modo:

Per il Terrazzo: innanzitutto andrebbe presentando un Tipo Mappale per Frazionamento della Part.Illa 96 con un costo stimato di euro 1.300,00 circa, poi andrebbe fatto un atto di Compravendita con il Comune di Massa Fermana, sempre se quest'ultimo sia d'accordo, con un costo stimato di euro 3.500,00 circa comprensive di rogito; fatto ciò andrebbe ripresentato ulteriore Tipo Mappale per Fusione della porzione staccata dalla Part.Illa 96 con la Part.Illa 97 con un ulteriore costo stimato di euro 1.300,00, infine va presentata la Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria con un costo stimato di euro 3.566,00 per la sanzione ed euro 1.000,00 per spese tecniche;

Per la Cantina / Sottoscala / Modifiche Prospettiche / Modifiche Interne: va presentata una seconda richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per demolizione e ricostruzione e modifiche prospettiche con un costo stimato di euro 2.562,00 circa per la sanzione ed euro 1.000,00 per spese tecniche; va poi presentato l'atto di aggiornamento Tipo Mappale con un costo stimato di euro 855,00 circa.

Una volta eseguiti le operazioni di cui sopra va presentato l'atto di aggiornamento DOCFA del Sub 2 con un costi stimato di euro 50,00 come costi di registrazione ed euro 655,00 come spese tecniche. Inoltre è stata riscontrata l'assenza del relativo



Attestato di Prestazione Energetica (APE) per il Sub 2, il cui costo di realizzazione è stato stimato in euro 200,00 circa.

Le spese sopra elencate inerenti il terrazzo, andrebbero ripartite per la quota di 1/2, o in quote diverse con accordo tra le parti, con la proprietà del locale sottostante. Si precisa infine che, per sanare la situazione del terrazzo sono necessarie le seguenti condizioni:

- 1) Che le proprietà confinanti autorizzino la costruzione non a distanza di legge, ovvero i proprietari della Part.IIa 297 e della Chiesa;
- 2) Che il Comune di Massa Fermana conceda il Permesso di Costruire in Sanatoria;
- 3) Che il Comune di Massa Fermana autorizzi il Frazionamento e la cessione di porzione della Part.IIIa 96.

Qualora una delle condizioni sopra indicate dovesse venir meno, sia il terrazzo che il locale sottostante andrebbero demoliti.

*(Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi Rilasciati dal Comune di Massa Fermana e dichiarazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico in merito all'assenza di ulteriori titoli autorizzativi)*

\*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\*

**6 - Identificazione catastale dei beni:**

L'immobile ricadente nella procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 17/2020, attualmente risulta essere censito con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Massa Fermana (FM) - Viale della Repubblica n° 7

Foglio n° 7 - Particella n° 97

Subalterno n° 2 - Categoria A/2 (Abitazione) - Classe 2 - Consistenza **7,5 vani** - Superficie Catastale **mq 175** - Rendita Catastale **€ 216,91**;

il tutto di Proprietà per la quota **1/1** della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] (FM) 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 2020.

\*\*\*\*\*



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

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento l'immobile risultava regolarmente intestato alla Sig.ra [REDACTED] per la quota 1/1, a seguito dei titoli di provenienza di seguito elencati:

Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Fermo del 24/08/1995, Giudice Esecutore Dott. Pierfilippo Mazzagrecò, registrato in data 20/09/1995 al Registro Generale n° 5381 - Registro Particolare n° 3991 - Repertorio n° 86/95 con il quale la Sig.ra [REDACTED] ha acquistato dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], i diritti di piena proprietà per 1/1, dell'immobile sito a Massa Fermana (FM), in Viale della Repubblica n° 7, identificato al Foglio di Mappa n° 7 - Part.IIa n° 97 Sub 2.

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

\*\*\*\*\*

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

L'immobile in oggetto della procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 17/2020 è stato acquistato dall'esecutata, come già illustrato al punto precedente, a seguito del seguente atto:

Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Fermo del 24/08/1995, Giudice Esecutore Dott. Pierfilippo Mazzagrecò, registrato in data 20/09/1995 al Registro Generale n° 5381 - Registro Particolare n° 3991 - Repertorio n° 86/95 con il quale la Sig.ra [REDACTED] ha acquistato dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], i diritti di piena proprietà per 1/1, dell'immobile in oggetto.

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

\*\*\*\*\*

**9 - Determinazione del valore dei beni pignorati:**

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

- Contesto urbanistico;
- Strutture portanti degli edifici;
- Prestazione energetica;
- Prestazione acustica;
- Dimensioni delle unità immobiliari;



- Finiture interne ed esterne;
- Dotazione e stato conservazione impianti;

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

- Dati Osservatorio Immobiliare Italiano - Anno 2023 primo semestre;
- Dati del Borsino Immobiliare;  
(Allegato J - Valori OMI primo semestre 2023 e dati Borsino immobiliare riferiti al Comune di Massa Fermana)
- Studi professionali operanti nel territorio
- Agenzie immobiliari operanti nel settore e nel territorio
- Dati provenienti dal mercato immobiliare del comune di Massa Fermana.

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 7 - Part.IIa 97 Sub 2 - A/2 (Abitazione) = **950,00 €/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 50%, della cantina al 25%. Quindi, le superfici da ragguagliare saranno le seguenti:

Foglio 7 - Part.IIa 97 - Sub 2

Abitazione =	mql	150,80 x 100 % =	150,80 mql
Terrazzo =	mql	9,80 x 50 % =	4,90 mql
Sottoscala =	mql	5,50 x 10 % =	0,55 mql
Cantina =	mql	7,00 x 25 % =	1,75 mql
<b>Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL1) ragguagliata</b>			<b>158,00 mql</b>

---



**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 7 - Particella 97 - Sub 2

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Terra e Primo)	1,00
Stato di Occupazione (Libero)	1,05
Stato di Conservazione (Sufficiente)	0,90
Età edificio (oltre 40 anni)	0,90
Esposizione (Nord - Sud - Est)	1,00
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio	0,90
Finiture Interne (Civili)	1,00
Riscaldamento Autonomo	1,00
Impianti Tecnologici	0,90
Infissi Esterni	0,90
Infissi Interni	0,95
Servizi Igienici (Singolo)	1,00
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG)</b>	<b>0,59</b>

**Determinazione del Valore di Mercato dell'immobile:**

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

Foglio 7 - Part.lla 97 - Sub 2

$$VM = QMU 950,00 \text{ €/mq} \times SCL 158,00 \text{ mql} \times FCG 0,59 = \underline{\underline{\text{€ } 88.559,00}}$$

(euro ottantottomilacinquecentocinquantanove/00)

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

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

Esecuzione Tipo mappale per Frazionamento Part.lla 96 x 50%	€ 650,00
Stipula Compravendita con il Comune di Massa Fermana x 50%	€ 1.750,00
Esecuzione Tipo Mappale per Fusione risultanza Part.lla 96 x 50%	€ 650,00
Oneri e Sanzione Permesso di Costruire in Sanatoria x 50%	€ 1.783,00
Spese Tecniche per Richiesta PdC in Sanatoria x 50%	€ 500,00
Oneri e Sanzioni per secondo Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 2.562,00
Spese Tecniche per secondo PdC in Sanatoria	€ 1.000,00
Diritti di Rgistrazione atto di Aggiornamento DOCFA	€ 50,00
Spese Tecniche per Redazione e Presentazione DOCFA	€ 655,00
Spese Tecniche redazione APE per Negozio comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 200,00
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S)</b>	<b>€ 9.800,00</b>



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

VI = VMT 88.559,00 € - S 9.800,00 € = € 78.759,00  
(euro settantottomilasettecentocinquantanove/00)

**Arrotondamento a**

**€ 79.000,00**

(euro settantanovemila/00)

\*\*\*\*\*

#### **10 - Formazione dei Lotti:**

Premesso che gli immobili di cui alla procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 17/2020 appartengono all'esecutata Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1, e che allo stato attuale, lo scrivente ritiene che sia giusto formare un unico lotto per la vendita denominato "Lotto Unico", di seguito descritto:

**"LOTTO UNICO" - Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1** su Abitazione sito al Piano Primo con annessi cantina al Piano Terra e ripostiglio/sottoscala al Piano Primo. I beni sono siti a Massa Fermana (FM) in Viale della Repubblica n° 7. L'Abitazione ha una superficie lorda di mq 150,80 comprensiva di: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno/sala pranzo, 3 camere, dispensa, bagno e ripostiglio/lavanderia, oltre al terrazzo di mq 9,80, al ripostiglio/sotto scala di mq 5,50 ed alla cantina di mq 7,00. L'unità immobiliare descritta è censita al Foglio 7 - Part.IIIa 97 - Sub 2 Cat. A/2 (Abitazione), nel V.C.E.U. del comune di Massa Fermana (FM). L'unità sopra descritta attualmente risulta libera ed è stata valutata, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente **79.000,00 €** (euro settantanovemila/00).

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

\*\*\*\*\*

#### **11 - Verifica dello stato di possesso del bene:**

Attualmente l'immobile in oggetto della procedura esecutiva con R.G.N.R. 17/2020, risulta essere libero e non utilizzato dall'esecutata.

\*\*\*\*\*

#### **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 ricade l’immobile.

\*\*\*\*\*

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

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

\*\*\*\*\*

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

In merito al punto 16 si precisa che la relativa Check List è stata compilata dal Custode incaricato ovvero dalla società Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.l. (I.V.G.).

\*\*\*\*\*

**Tanto si doveva in evasione dell’incarico ricevuto**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Porto San Giorgio li 24.10.2023

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° 7 scala 1:2.000 del comune di Massa Fermana dove ricadono gli immobili;
- Allegato C - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni dell'edificio dove ricadono gli immobili;
- Allegato D - Planimetria Catastale scala 1:200 del Sub 2;
- Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche dell'immobile;
- Allegato F - Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Massa Fermana con N.T.A.;
- Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Massa Fermana e Dichiarazione di inesistenza di ulteriori titoli autorizzativi;
- Allegato H - Visure Ipotecarie;
- Allegato I - Rilievo Fotografico dell'immobile;
- Allegato J - Valori O.M.I. 1° semestre 2023 e Valori Borsino Immobiliare di riferimento per il Comune di Massa Fermana;
- Allegato K - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio e Certificato di Residenza dell'esecutata;
- Allegato L - Planimetria Redatta dal CTU con Indicazione delle Difformità;

**Porto San Giorgio li 24.10.2023**

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

