



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedura R.G.E. n° 245/2017

Promossa da

Italfondiaro s.p.a. (Mandataria di Purple SPV s.r.l.)

contro

Vog Uno s.r.l. (debitore principale)

Centro Commerciale San Filippo s.r.l. (terza datrice di ipoteca)

F.A. Shoes s.r.l. (terza datrice di ipoteca)

Girman s.p.a. (terza datrice di ipoteca)

Solea s.r.l. (terza datrice di ipoteca)

Giudice Esecutore

Dott.ssa Milena Palmisano

Esperto Estimatore Nominato

Geom. Patrizio Giorgetti

**Risposta ai chiarimenti richiesti dal G.E. Dott.ssa
Milena Palmisano e dal Delegato alla vendita
Avv. Filippo Ventola**

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 Torre San Patrizio (FM) in Via Gabriele D'Annunzio n° 13, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Fermo al n° 737; è stato incaricato dal'ex G.E. **Dott.ssa Chiara D'Alfonso** con apposita nomina nell'udienza del **15.10.2019**, con giuramento dello scrivente inviato in data 16.10.2019, nella procedura di esecuzione n° **245/2017 R.G.E.**, promossa da **Italfondiaro s.p.a.** (mandatario di Purple SPV s.r.l.); a redigere la presente Perizia di Stima, relativamente agli immobili di proprietà delle Società Centro Commerciale San Filippo s.r.l. (P.I. 01012020440), F.A. Shoes s.r.l. (P.I. 00202670444), GIRMAN s.p.a. (P.I. 00960220440) e SOLEA s.r.l. (P.I. 00897920443), quali terze datrici di ipoteca a garanzia di finanziamento a favore della Vog Uno s.r.l., ubicati nei comuni di Magliano di Tenna (FM) in Viale Europa n° 2 ed in Via Enrico Fermi n° 1, di Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44 e nel comune di Montegiorgio (FM) in Contrada Piane di Monteverde snc; perizia di Stima depositata in data 21.07.2021.

Premesso ciò lo scrivente procede ad elencare i quesiti posti dal Giudice Esecutore e dal Delegato alla Vendita Avv. Filippo Ventola:

Incarico Conferito dal Giudice Esecutore:

- 1** - Rideterminazione del valore di stima del lotto unico, derivante dall'accorpamento dei lotti nn. 23) e 24);
- 2** - In merito al Lotto 2 costituito dalla piena proprietà del fabbricato sito in Magliano di Tenna alla via E. Fermi n. 1 e distinto al Foglio 9 con la particella 200 – in catasto particelle 200 sub 1 e sub 2 - di proprietà della società CENTRO COMMERCIALE SAN FILIPPO SR.L si evidenzia quanto segue. Nella relazione ventennale redatta dal Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 12.02.2018 l'immobile distinto al Catasto Fabbricati di Magliano di Tenna al Foglio 9 con la particella 200 sub 3 - *“bene comune non censibile ai beni distinti con la particella 200 sub 1 e 200 sub 2 – risulta riportato tra i beni di proprietà della società F.A. SHOES SRL ed indicato come lastrico solare ubicato a livello del piano terra distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio 9 con la particella 2002 sub 3 via Enrico Fermi P.T”* dandosi atto altresì che *“dall'elaborato planimetrico prot.n. AP0174400 del 25 luglio 2011 la suddetta unità immobiliare distinta con la particella 200 sub 3 risulta identificare il bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2 (corte) contrariamente al certificato catastale nel quale risulta essere lastrico solare.”* (V. pag. 2 relazione notarile). Sul punto si evidenzia l'opportunità di conseguire chiarimenti

dal perito e dal Notaio Rossi, in ordine alla riferibilità di detto bene alla F.A. SHOES S.R.L. tenuto conto che dall'esame della visura catastale l'immobile *de quo* (che risulta essere indicato in detta visura come corte invece che come lastrico solare) risulta essere bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2 della particella 200 già dal 2011 e che con atto a rogito Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo datato 14 luglio 2015 rep.n.37248/14842 trascritto a Fermo in data 30 luglio 2015 al n.5165 RG ed al n.3735 RP la società "CENTRO COMMERCIALE SAN FILIPPO SRL" ha acquistato dalla società "F.A.SHOES SRL" le unità immobiliari distinte con la particella 200 sub 1 e 200 sub 2.

- 3** - Relativamente al Lotto 25 costituito dalla piena proprietà del compendio immobiliare sito in Montegiorgio alla Contrada Piane di Monteverde e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 18 con le particelle 288 sub e sub 3 di proprietà della società SOLEA S.R.L. dalla documentazione fotografica allegata alla perizia di stima si rileva la presenza di una tettoia costituita da pali con copertura in lamiera per la quale si rende opportuno chiedere chiarimenti al perito nominato dal Tribunale in ordine alla relativa regolarità/irregolarità urbanistica al fine di offrire agli offerenti opportune informazioni a detto proposito.

RISPOSTA AI QUESITI:

- 1** - In merito al punto 1 dei quesiti posti dal Giudice Esecutore, si precisa che l'accorpamento dei lotti 23 e 24 indicati nella Relazione di Stima depositata in data 21.07.2021, comporta come valore di stima la sommatoria dei due valori indicati, senza alcuna ulteriore deprezzamento, in quanto già i due lotti individuati erano scevri degli oneri a carico del futuro acquirente per la regolarizzazione degli stessi. Inoltre si ritiene corretto assegnare al nuovo lotto una nuova numerazione progressiva a quelle già indicate e cioè "Lotto n° 28" anziché "Lotto Unico". Quindi si avrà:

Valore Lotto n° 28 = Valore Lotto n° 23 + Valore Lotto n° 24

Ovvero

Valore Lotto n° 28 = € 358.500,00 (lotto 23) + € 149.000,00 (lotto 24) = **€ 507.500,00**

(euro cinquecentosettemilacinquecento/00)

Quindi il nuovo lotto scaturito avrà la seguente descrizione:

Lotto n° 28: Diritti di Piena proprietà pari ad 1/1 di Locale Commerciale al Piano Seminterrato, di **mql 504,00**, con adiacente Appartamento di **mql 95,00** senza balcone e/o terrazzo e/o corte esclusiva, ricadenti nel complesso immobiliare sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Santa Vittoria n° 44. Il locale commerciale e l'appartamento sono censiti con un unico sub ovvero Foglio 9 Part.IIIa 76 Sub 30. Il valore complessivo, al

netto degli oneri e competenze per la regolarizzazione delle difformità e degli abusi rilevati, è pari a **507.500,00 €** (euro cinquecentosettemilacinquecento/00).

- 2 -** In merito quesito 2, posto dal Delegato alla Vendita Avv. Filippo Ventola, si precisa che, a parere dello scrivente, in fase di redazione del Certificato Notarile, il Dott. Notaio Alfonso Rossi, al punto C della descrizione delle proprietà della società F.A. Shoes s.r.l., abbia confuso i subalterni delle varie particelle ricadenti nella procedura, infatti indica come immobili di proprietà della F.A. Shoes s.r.l. il Sub **3** (abitazione) e **6** (opificio) della Part.Illa **106** ed il Sub **3** (B.C.N.C.) della Part.Illa **200** (di proprietà della società Centro Commerciale San Filippo s.r.l.) indicandolo quest'ultimo come lastrico solare, anziché indicare il Sub **4** (lastrico solare) della Part.Illa **106** (proprietà F.A. Shoes s.r.l.). A riprova di ciò, nei restanti passaggi descrittivi dei beni nella relazione notarile, sia nella sezione inerenti i beni della F.A. Shoes s.r.l., sia in quella dei beni della Centro Commerciale San Filippo s.r.l., il Sub 4 (lastrico solare) della Part.Illa 106, non viene mai menzionato.

In conclusione gli Immobili di proprietà della società F.A. Shoes s.r.l. sono:

Foglio **9** - Particella **106** - Sub **3** - Abitazione (categoria A/3)

Foglio **9** - Particella **106** - Sub **4** - Lastrico Solare (categoria F/5)

Foglio **9** - Particella **106** - Sub **5** - Bene Comune Non Censibile (corte)

Foglio **9** - Particella **106** - Sub **6** - Opificio (categoria D/7)

Oltre ad un frustolo di terreno di mq 30 identificato con la Particella **115** al Foglio di Mappa n° **9**.

Mentre gli Immobili della società Centro Commerciale San Filippo s.r.l. sono:

Foglio **9** - Particella **200** - Sub **1** - Opificio (categoria D71)

Foglio **9** - Particella **200** - Sub **2** - Lastrico Solare (categoria F/5)

Foglio **9** - Particella **200** - Sub **3** - Bene Comune Non Censibile (corte)

Nell'atto di aggiornamento catastale, menzionato nel certificato notarile, AP017440 del 25.07.2011, è stata variata la Particella 200 che risultava come un unico corpo, ovvero fabbricato con graffata la corte, e veniva costituito il lastrico solare Sub 2 ed il B.C.N.C. Sub 3.

- 3 -** In merito quesito 3, posto dal Delegato alla Vendita Avv. Filippo Ventola, si precisa che, la tettoia in questione è per l'appunto costituita da semplici pali in legno conficcati nel terreno con una copertura posticcia in lamiera zincata. Per gli immobili di proprietà

della società SOLEA s.r.l. non sono presenti, presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Montegiorgio, titoli edilizi autorizzativi in quanto gli immobili sono stati edificati con tutta probabilità tra la fine degli anni '40 e la prima metà degli anni '50; tuttavia la tettoia in questione, la cui superficie non è neanche stata valutata ed inserita nella relazione di stima, è di recente costruzione e non può considerarsi né come metratura commerciale né come volume edificatorio in fase di eventuale ristrutturazione, quindi andrebbe rimossa, come andrebbe rimossa un'altra struttura in ferro, probabilmente utilizzata come serra, presente sulla corte dei fabbricati di proprietà della SOLEA s.r.l..

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto

Porto San Giorgio li 25.03.2023

Il C.T.U.
Geom. Patrizio Giorgetti

Si Allegano alla presente:

Allegato A - Visure Catastali, Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni e Planimetrie Catastali degli Immobili della società F.A. SHOES s.r.l.;

Allegato B - Visure Catastali, Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni e Planimetrie Catastali degli Immobili della società Centro Commerciale San Filippo s.r.l. censiti al foglio 9 Part.IIa 200;

Nuovo Manifesto d'Asta denominato "Lotto n° 28" derivante dalla fusione dei lotti 23 e 24.

Porto San Giorgio li 25.03.2023

Il C.T.U.
Geom. Patrizio Giorgetti