

# Tribunale di Fermo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 92/2014 R.G.E.**

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

**Giudice dell'Esecuzione Got delegato e della nomina:  
dott.ssa DOMIZIA PERRONE**

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

**CUSTODE: Istituto Marche Servizi Giudiziari**

## **PERIZIA DI STIMA**

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

**[REDACTED]**

**Procuratore: [REDACTED]**  
e, per essa,

**[REDACTED], mandataria,  
rappresentata e difesa dall' [REDACTED]**

### **INTERVENUTI:**

**[REDACTED]**

**rappresentata e difesa dall' [REDACTED]**

**contro**

**[REDACTED]**

**Immobili ubicati in Borgo Cavour nn. 17/19 di Massa Fermana (FM)**



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

### **1) QUESITI**

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe De Santis domiciliato in Grottammare (AP) alla via G. Marconi n° 115, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno al n. 553, nominato CTU in data 12/04/2022 nel procedimento in epigrafe, ha prestato il Giuramento di rito in data 20/4/2022 per rispondere ai seguenti quesiti:

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

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni. 2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del



documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. 3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. 4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto: a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino; c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985; d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto



del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985; f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale; h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali; i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato



art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



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

## **2) PREMESSE**

Il CTU, ha esaminato gli atti e i documenti del procedimento, dopo aver eseguito accessi presso gli uffici competenti del Comune di Massa Fermana (ufficio tecnico, ufficio anagrafe, segreteria) ed ha svolto il primo sopralluogo in data 17/09/2022 senza la presenza del custode giudiziario degli immobili pignorati (IMSV<sup>1</sup>) che aveva già effettuato il primo accesso con il ctu precedente. Quindi, sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi sul posto oltre agli accertamenti presso l'ufficio tecnico e anagrafe del Comune. Lo scrivente, sulla scorta dei dati e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per il mandato, si è attenuto alla sequenza dei quesiti e alle raccomandazioni contenuti nello stesso verbale di conferimento dell'incarico nonché alle disposizioni previste per i C.T.U. dal Codice Civile e dal Codice di Procedura Civile, presentando, altresì, la propria relazione di Consulenza Estimativa in conformità alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C.. Si precisa che il Pignoramento in oggetto è stato promosso da [REDACTED] A

---

<sup>1</sup> **ISTITUTO MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI** Srl - SEDE: VIA ROMA 151 – 62100 MACERATA Tel. 0733/522205 Email: info@msg.srl PEC: marcheserviziudiziari@legalmail.it





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

Il bene pignorato corrisponde a due unità immobiliari facenti parte di un unico edificio: al piano terra risulta, oltre all'ingresso, un locale commerciale e un locale deposito in catasto: legnaia; mentre i tre piani superiori sono abitativi e costituiti da due stanze ad ogni piano collegate da una scala interna che termina al sottotetto con due locali ad uso deposito.

**CONFINI.** L'edificio confina a est con via Borgo Cavour, ad ovest e a sud con via delle Case, a nord con proprietà Brocaccini, salvo altri.

**STORIA CATASTALE.** Fin dal ventennio non si riscontrano variazioni degli identificativi catastali, come evidenziato nei certificati catastali storici allegati.

Il **negozio** è censito al Catasto Fabbricati di Massa Fermana (FM), al foglio 7, con la particella 121, sub. 1, cat. C/1, classe 2, mq 10, rendita catastale € 138,93.

L'**appartamento** è censito al Catasto Fabbricati di Massa Fermana (FM), al foglio 7, con la particella 121, sub. 2, cat. A/3, classe 1, vani 5, rendita catastale € 170,43.

**LOTTO.** Il lotto è composto da un locale commerciale al piano terra e da un'abitazione distribuita su piani diversi dello stesso fabbricato; sebbene abbiano due destinazioni e subalterni catastali, essi sono comunicanti e formano un unico edificio che conferisce una certa vantaggiosità commerciale alla vendita unitaria in quanto le due unità costituiscono un valore reciproco l'uno per l'altro; pertanto, si propone la costituzione di un **lotto unico**, da porre all'asta, comprensivo degli esistenti locali suddetti.

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

#### **4b) DESCRIZIONE SOMMARIA del LOTTO**

L'edificio pignorato è inserito in un contesto di fabbricati antichi ed a schiera, in muratura portante e tamponamenti intonacati. Esso è dislocato fra due vie pubbliche in cui si aprono i due ingressi, di cui quella più in basso è Borgo Cavour ed è asfaltata e a doppio senso di circolazione mentre la superiore via delle Case non è carrabile ed ha un pavimento in pietra.



Al piano terra, oltre alla scala ad una rampa di 4 mq, risulta un locale commerciale di 12 mq commerciali dotato di una finestra in legno ed una stanza deposito/legnaia di 14 mq utili con piccolo locale wc e lavandino esterno, impianti idrico e elettrico a vista e soffitto grezzo; entrambi sono accessibili dall'esterno con infissi in legno. Ai piani superiori si sviluppa l'abitazione effettiva distribuita con due stanze ogni piano: al primo piano vi sono la cucina con la sala e il portoncino su via delle Case di complessivi 26 mq ed altezza 2,50 m, al secondo vi sono due camere doppie di complessivi 27 mq ed altezza 2,80 m oltre ad un bagnetto con lavabo, wc, bidet e doccia a pavimento senza piatto, di complessivi 3 mq; allo stesso piano vi è un lungo e stretto balcone accessibile dal pianerottolo di 9 mq. Il piano sottotetto si sviluppa su due locali di ripostiglio, di cui le altezze sono 1,35 m la minima e 2,18 la massima centrale; la copertura è a due falde con ordito in travi di legno e impalcato con piastrelle di laterizio e una botola per l'accesso al tetto in coppi. I pavimenti della sala e del bagnetto sono realizzati in recente materiale ceramico, in seminato di marmo e cemento la cucina, il negozietto e le rampe, in materiale plastico le camere, in ceramica il deposito/legnaia e il bagnetto, in cemento il sottotetto, tutti dell'epoca. Gli infissi interni sono in legno, le finestre sono in legno e vetro semplice quelle del piano terra, primo e sottotetto, mentre sono in metallo e doppio vetro quelle della zona notte; le persiane sono ad ante in legno dell'epoca. I portoncini sono in alluminio e vetro il principale al piano terra di Borgo Cavour n. 17 ed in legno quello al piano superiore di via delle Case n.2. Non è presente l'impianto di riscaldamento che è fornito solo da una stufa a legna in cucina dove è presente un camino non funzionante mentre l'acqua calda è fornita da un boiler nel bagnetto. Aspetti favorevoli alla vendita sono la posizione centrale dell'edificio, la sua autonomia e la sua distribuzione interna; mentre i fattori negativi sono la vetustà, la mancanza di un impianto di riscaldamento e di un'autorimessa, la necessità di interventi di manutenzione interna e esterna.

**4c/d) TITOLI EDILIZI – REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA**  
**(comma 6 - art. 173-bis CC)**

L'immobile in oggetto è inserito dal PRG comunale (adeguato al PTC della Provincia di Fermo 26/8/2020) in zona residenziale ad interesse storico-artistico A, in cui si prevede un Piano di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, come regolato dall'Art. 14 delle N.T.A.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Art.14- Zone Residenziali di interesse Storico-Artistico (A)



Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Massa Fermana non é risultata presente alcuna documentazione tecnica urbanistico/edilizia né di agibilità afferente l'immobile in esame.

**REGOLARITA'.** Per quanto attiene alla regolarità edilizia e catastale dei beni ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89, 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, in seguito agli accertamenti nei sopralluoghi effettuati e dall'esame dell'unica documentazione reperibile ottenuta dagli uffici Catastali preposti, risultano alcune difformità per lo stato dell'appartamento. Di fatto, il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967), **quando non era necessario un titolo edilizio**, per cui lo stato dell'immobile in esame può ritenersi legittimo anche in assenza di originaria documentazione tecnico/urbanistica e di agibilità dell'immobile non avendo ricevuto ristrutturazioni dall'epoca della edificazione. A conferma di ciò è stato acquisito un accatastamento con planimetrie presentate nell'anno 1939 che sono risultate utili per un confronto con l'attualità. Di fatto tale confronto ha evidenziato la presenza di un incremento bagno al secondo piano che non è riportato nella planimetria catastale oltre a tre finestre non rappresentate ed al piccolo locale wc al piano terra; dalla relativa tipologia strutturale si deduce che le difformità possono essere state realizzate ancor prima dell'anno 1967, per cui è necessario presentare solo una pratica di variazione catastale di aggiornamento. Dal punto di vista urbanistico occorrerebbe affrontare oneri di variante non obbligatori e tale bagnetto non era soggetto alla attribuzione di una classe di merito così come alla relativa rendita catastale oltre al fatto che l'edificio non ha mai ricevuto ristrutturazioni o cambi di destinazione. Dunque, configurandosi una mancanza di variazioni urbanistico/catastali parziali, tollerabile dalla legge, che non altera l'agibilità dell'immobile e non influisce sui requisiti igienico/sanitari, anzi li risolve, non appare ostativa per la vendita ed in più le difformità erano già presenti al tempo dell'atto di acquisto da parte dell'esecutato. Per la variazione catastale, il relativo onere oblativo, tecnico pertinente, stimabile in complessive 500,00 euro, sarà compreso e dedotto nella stima finale.

---

Sono le zone territoriali omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968. [2] In tali zone gli interventi sono disciplinati da specifici Piani Particolareggiati, e da quanto in essi stabilito: a) le aree sono soggette a piani di recupero d'iniziativa pubblica di cui all'art. 27 e segg. della Legge n. 457/1978 con i relativi criteri di formazione e d'attuazione; b) i criteri per la redazione di eventuali piani di recupero d'iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge n. 457/1978, debbono essere approvati, tramite variante urbanistica, dall'amministrazione comunale; c) gli interventi che vanno dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia da applicare alle aree o agli immobili esistenti, all'interno dei perimetri individuati nelle tavole di Piano, debbono essere regolamentati dettagliatamente per ogni singolo edificio o isolato





(figli), e in forza della successione di Rosati Lorenzo apertasi il 02/07/1961, la cui denuncia risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 02/10/1961 ai n.ri 3591/2846 e devoluta per legge ai figli Rosati Primo e Natalina, sopra generalizzati; per successione legittima in morte di Rosati Primo, sopra generalizzato, apertasi il 17/06/1998 e la cui denuncia risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 11/05/2001 ai n.ri 3135/2227, la proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto passava a ROSATI Natalina nata a Massa Fermana (AP) il 12/05/1912, c.f.: RSTNLN 12E52 F021V e ROSATI Ornella nata a Trieste il 22/06/1935, c.f.: RST RLL 35H62 L424N, per la quota di 1/2 ciascuno; per successione legittima in morte di Rosati Natalina, sopra generalizzata, apertasi il 28/07/2004 e la cui denuncia risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, sezione staccata di Fermo il 21/06/2006 ai n.ri 6457/3990, la proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto passava a ROSATI Ornella nata a Trieste il 22/06/1935, c.f.: RST RLL 35H62 L424N; in data 01/07/2006 ai n.ri 6838/4275 risulta trascritta, in forza dell'atto del 23/06/2006 n° 108466/9256 di rep. del notaio Lino Valori di Macerata, accettazione tacita di eredità per la morte di Rosati Natalina, soprageneralizzata; con atto di compravendita del 23/06/2006 n° 108466/9256 di rep. del notaio Lino Valori di Macerata, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, sezione staccata di Fermo, il 01/07/2006 ai n.ri 6837/4274, la piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto passa a LABSARA Salah nato in Marocco (EE) il 18/12/1973, c.f.: LBS SLH 73T18 Z330G, in regime di separazione dei beni.

**OSSERVAZIONI.** Per la corretta continuità delle trascrizioni nel ventennio verrebbe a mancare l'accettazione di eredità in morte di Rosati Primo deceduto il 17/06/1998 ancorché l'atto di compravendita in data 23/06/2006 sopraccitato, da parte dell'erede, costituisca accettazione tacita di detta eredità.

1. **GRAVAMI.** Dagli aggiornamenti ipotecari gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, tutte iscritte e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo.
2. **ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2009. Registro Particolare 1002 Registro Generale 4876. Pubblico ufficiale TRIBUNALE -Repertorio 370/2011 del 07/06/2011.**



3. **Ipoteca volontaria** iscritta il 27/03/2009 ai n.ri 2574/516 a favore di **BARCLAYS BANK PLC** (poi Mercurio Mortgage Finance Srl) con sede in Milano, c.f.: **04826660153** a carico dell'esecutato **Labsara Salah**, sopra generalizzato, gravante sulle porzioni immobiliari in oggetto, per €. 105.000,00, a garanzia di capitale di €. 70.000,00, durata 30 anni; contratto di mutuo fondiario n.1/281160 del 24/03/2009, a rogito del notaio dr. **Sergio Santangeloni** di **Manova** e rep. n. 17384, racc. n. 7044, munito di formula esecutiva del 18/06/2009.

**TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2014. Registro Particolare 2463; Registro Generale 3330. UFFICIALE GIUDIZIARIO del TRIBUNALE. Repertorio 1003/2014 del 17/04/2014.** Verbale di pignoramento immobili del 09/05/2014 ai n.ri 3330/2463 a favore di **MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL**, con sede in Milano, c.f. **04826660153**, a carico dell'esecutato **LABSARA SALAH**, sopra generalizzato e sugli immobili in oggetto, fino alla concorrenza di €.71.181,20 oltre interessi successivi e spese occorrente.

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

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

Il Comune di Massa Fermana conta oltre 913 abitanti (2020 Istat) e fa tutt'ora registrare un modesto decremento demografico visto che nel 2017 la popolazione era di 939 abitanti; sviluppandosi su una superficie di quasi **8 Km<sup>2</sup>** é scarsamente popolato avendo una densità di popolazione (2020) pari a **114 abitanti/Km<sup>2</sup>**. L'area del Comune appartiene alla zona altimetrica denominata collina interna. Il centro abitato di Massa Fermana si trova ad un'altitudine di 340 metri sul livello del mare; le Città con più di 30.000 abitanti più vicine sono Macerata situata a 17 km. e Fermo che si trova ad una distanza di 20 km.



Sono edificati 388 Edifici di cui l'86.3% ad uso residenziale, oltre a 521 Abitazioni di cui il 72.2% di proprietà. Tra le attività economiche più tradizionali, diffuse e attive del territorio vi sono quelle artigianali, come la rinomata lavorazione della paglia, del giunco e del truciolo, finalizzata alla realizzazione di borse e cappelli. La zona immobiliare dove insiste l'immobile da stimare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Con riferimento al luglio 2022 **i prezzi medi di vendita degli immobili residenziali** si sono attestati intorno ai **603 €/m<sup>2</sup>** (da 296 €/m<sup>2</sup> a 2.225 €/m<sup>2</sup>) con **una diminuzione del 14,47% rispetto a Luglio 2021** (705 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Massa Fermana ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2022, con un valore di **€ 833 al metro quadro** ma con un carattere di Dinamicità di Mercato Bassa. Gli immobili in questione sono inseriti nella parte finale di una schiera di edifici cielo/terra con ingresso principale ai civici 17/19 di Borgo Cavour e secondario in via delle Case 2. Il fabbricato realizzato intorno al 1938/39, dunque in epoca antecedente al 1967 e costruito in muratura portante, è collocato in zona centrale sottostante alla sede municipale che può essere percorsa in automobile a doppio senso. La contingente situazione di mercato edilizio di tipo residenziale si caratterizza tutt'ora da una inesistente tendenza all'acquisto come fonte di investimento o risparmio. Lo stato conservativo e funzionale delle unità immobiliari pignorate é medio/basso e permane una relativa inerzia del mercato dovuta alla presenza di altre offerte immobiliari di epoche costruttive anche più recenti rispetto a quelle in esame ed una generale stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari prodotte dallo scarso mercato del lavoro ed anche dal diminuito potere d'acquisto della popolazione nel periodo corrente di diffusa crisi economica aggravata dalla crisi pandemica. Valutata la consistenza e la posizione dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto ad una prima stima mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sugli immobili stessi come riferite ed elaborate dalle migliori Agenzie Immobiliari della zona (Homepal, Real Estate, Vinci properties, A&G Immobiliare), dagli operatori del settore, dall'esperto dell'Ufficio Tecnico tutti operanti anche nel Comune, in relazioni e comparazioni ad altre compravendite di beni simili. Si ritengono le suddette analisi di mercato, in quanto svolte in situ, più tempestive e aderenti al reale andamento del contingente mercato edilizio settoriale.



Tutte le risultanze, comunque, sono state confrontate e controllate mediante l'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio (OMI secondo semestre 2021)**, del **Borsino Immobiliare** e l'**Osservatorio della FIAIP** che, sono risultate moderatamente superiori a quelle di mercato così da rendere quest'ultime più affidabili. Le varie quotazioni unitarie di mercato scaturite dall'integrale indagine conoscitiva sono state ottimizzate e applicate alle superfici commerciali come uniformate e ragguagliate dai coefficienti correttivi così da ottenere una stima complessiva del lotto sinteticamente riportato nella tabella. I principali aspetti positivi dell'edificio sono la funzionale centralità, lo stato di manutenzione interna, la discreta distribuzione intrinseca fra negozio e appartamento; gli aspetti negativi sono legati alla mancanza di un'autorimessa e dell'impianto termico e alla necessità di manutenzione esterna. I valori unitari rilevati sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) o superficie coperta. I muri interni vengono computati per intero, sono considerati fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% . Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., per l'intero processo estimativo, ci si è, altresì, ispirati ai criteri dell'International Valuation Standards (IVS) indagando il "valore di mercato" come *"l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Sono stati applicati, altresì, gli oneri tecnici per la sanabilità delle irregolarità riscontrate.

Nella fattispecie, il prezzo di vendita degli immobili, venduti tramite procedure esecutive, risultano inferiori ai prezzi di libero mercato. La differenza tra Valore di Mercato e Valore a Base d'Asta è data principalmente, da fattori ascrivibili alla finanziabilità delle operazioni immobiliari, alla ridotta pubblicizzazione del bene immobile, alla visitabilità del bene, alla mancata garanzia per vizi occulti, che incidono sull'offerta d'asta.

Tenuto conto di quanto sopra, e considerato che non esiste un criterio scientifico per la quantificazione matematica della percentuale di riduzione del Valore a Base d'Asta rispetto al Valore di mercato, nella presente stima, valutate, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, esaminata anche la situazione del mercato immobiliare all'interno del



segmento di appartenenza i cui dati esistenti risultano quantomeno minimi, si quantifica in maniera empirica e forfettaria un differenziale riduttivo intorno al **- 5 %**. La superficie è stata arrotondata ai valori interi al mq per difetto o per eccesso ( D.P.R. 138/98) e il quadro complessivo di come è stata elaborata e sviluppata la conclusione del processo estimativo si sintetizza attraverso la successiva tabella esplicativa.

<b>STIMA DI MERCATO COMPARATIVO</b>				
<b>PIANI</b>	<b>UNITA' IMMOBILIARI Massa Fermana Borgo Cavour 17/19</b>	<b>SUPERFICIE mq commerciale</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>STIMA €</b>
Piano	NEGOZIO	12	800,00	9.600,00
Terra	Legnaia, deposito con ingresso esterno ed interno	14	680,00	9.520,00
	Scala	4	680,00	2.720,00
1 Piano	Cucina, sala, ingresso	26	680,00	17.680,00
2 Piano	2 camere da letto, bagnetto	27	680,00	18.360,00
	Balcone	9	400,00	3.600,00
	Scala	4	680,00	2.720,00
3° Piano	Sottotetto, due ripostigli	26	400,00	10.000,00
Stime distinte	<b>STIMA NEGOZIO</b>	<b>9.600,00</b>		
	<b>STIMA APPARTAMENTO</b>	<b>64.600,00</b>		
<b>STIMA commerciale</b>				<b>74.200,00</b>
Abbattimento forfettario: - 5 % arrotondato in c.t.				- <b>3.700,00</b>
ONERI TECNICI	ONERI CATASTALI per aggiornamenti e variazioni			- 500,00
<b>TOTALE di stima</b>				<b>70.000,00</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA dei BENI (art.568 c.p.c.).** Per tutto quanto sopra esposto, lo scrivente attribuisce un valore commerciale di stima dell'intero lotto in esame, composto da un appartamento e un negozio, pari a: **70.000,000 euro**.



**4l) FORMAZIONE LOTTO.** Si ribadisce la formazione di un unico lotto per la natura e la relazione di funzionalità e di pertinenzialità del negozio rispetto all'appartamento dal quale si accede tramite una porta interna e sebbene abbiano destinazioni distinte sono beni che si valorizzano reciprocamente.

**Pertinenze.** Altresì, nell'analizzare l'applicabilità delle disposizioni degli articoli 817 e 2912 c.c. sulla base delle visure ipocatastali, nonché dei criteri soggettivi e oggettivi si stima che il negozio, già incluso nel pignoramento, per ubicazione e struttura sia considerabile pertinenza dello stesso immobile abitativo pignorato e la sua commerciabilità ha motivo e utile convenienza se associata alla vendita dell'appartamento con il quale costituisce l'intero fabbricato.

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

Alla data della presente, l'immobile abitativo in esame è occupato stabilmente dal sig. XXXXXXXXXX, insieme alla sua famiglia.

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

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

Lo scrivente, nominato in qualità di esperto stimatore, conclude le proprie attività peritali proponendo la vendita all'asta dell'intero ed unico lotto omogeneo con valutazione pari ad: **€ 70.000,00 = (settantamila//00 euro).**

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



## MANIFESTO D'ASTA

**LOTTO UNICO in MASSA FERMANA (FM) - Appartamento e negozio facenti parte di un intero edificio di quattro piani f.t. ubicato in Comune di Massa Fermana FM fra le vie Borgo Cavour nn. 17/19 e via delle Case n. 2. L'edificio ha tre lati liberi ed un tetto a due falde, è stato costruito in muratura portante intorno alla fine degli anni trenta, non ha ricevuto restauri ed è ubicato in zona centrale. Il negozio di 10 mq catastali è collocato al piano terra con ingresso esterno sulla via pubblica ed accesso dall'interno del fabbricato. L'appartamento è costituito da una stanza ripostiglio di 14 mq al piano terra alto 2,45 m, cucina e sala di 26 mq al primo piano alto 2,50 m, due camere da letto di complessivi 27 mq alte 2,80 m con bagno e balcone al piano secondo e due locali nel piano di sottotetto di 26 mq. I piani sono collegati da una scala a rampa unica e scalini in granito e graniglia di cemento; gli infissi sono in legno e vetro singolo ad eccezione di quelli del secondo piano che sono realizzati in metallo e doppio vetro, tutti protetti da persiane in legno. Non è presente l'impianto termico. Il tutto in modesto stato di manutenzione e con finiture dell'epoca. I confinanti dell'appartamento sono: Procaccini, prospetti su via Borgo Cavour e via delle Case, salvo altri. Le due unità sono così censite al Catasto Fabbricati di Massa Fermana FM:**

**NEGOZIO: foglio 7, part.lla 121, sub. 1, cat. C/1, classe 2, mq 10, r.c. € 138,93.**

**APPARTAMENTO: foglio 7, part.lla 121, sub. 2, cat. A/3, classe 1, vani 5, r.c. € 170,43.**

**Gli immobili sono occupati dall'esecutato residente e dalla sua famiglia.**

- **All'intero Lotto si attribuisce un valore a base d'asta di € 70.000,00 (settantamila/00 euro).**

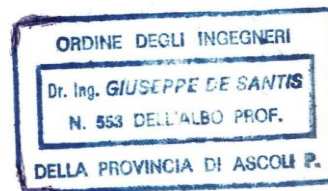


## **ALLEGATI in Pdf**

- 1) Predisposizione ordinanza di vendita (Manifesto d'asta pdf)
- 2) Versione perizia con omissis per direttiva Garante 7.2.2008
- 3) Check list Controlli documentali art. 567 c.p.c. + Ispezione ipotecaria
- 4) Ispezione Catastale-Certificato storico-Planimetrie
- 5) Documentazione fotografica- mappe satellitari-
- 6) PRG e NTA
- 7) Certificati stato civile, residenza storica dell'esecutato e stato di famiglia
- 8) Quotazioni Omi, offerte di vendite, informazioni su Massa Fermana
- 9) Accesso ufficio tecnico di Massa Fermana

Si rimette quanto sopra per gli ulteriori adempimenti.

**Ing Giuseppe De Santis**



<b>CAPITOLI</b>	<b>INDICE DEI CAPITOLI</b>	<b>Pag.</b>
<b>1</b>	<b>QUESITI</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>PREMESSE</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>VERIFICHE PRELIMINARI: certificazione notarile sostitutiva estratti catastali, certificati di stato civile e residenza</b>	<b>7</b>
<b>4°</b>	<b>IDENTIFICAZIONE dei BENI PIGNORATI - CONFINI - DATI CATASTALI - LOTTO - IMPONIBILITA' IVA</b>	<b>8</b>
<b>4b</b>	<b>DESCRIZIONE IMMOBILI -</b>	<b>8</b>
<b>4c/d</b>	<b>TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA</b>	<b>9/10</b>
<b>4e/f</b>	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE -</b>	<b>11</b>
<b>4g</b>	<b>SITUAZIONE DOMINICALE -DIRITTI REALI -</b>	<b>11</b>
<b>4h</b>	<b>TITOLO di PROVENIENZA VENTENNALE - GRAVAMI - VINCOLI - ONERI</b>	<b>11/12/13</b>
<b>4i</b>	<b>CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA</b>	<b>14/15/16</b>
<b>4l</b>	<b>FORMAZIONE LOTTO</b>	<b>17</b>
<b>4m</b>	<b>STATO DI POSSESSO DEI BENI</b>	<b>17</b>
<b>4n</b>	<b>ESPROPRIAZIONI (per pubblica utilità)</b>	<b>17</b>
<b>4p</b>	<b>PREDISPOSIZIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA "MANIFESTO D'ASTA"</b>	<b>18</b>
	<b>ALLEGATI</b>	<b>19</b>
	<b>- INDICE -</b>	<b>20</b>

*Ing. Giuseppe De Santis via Marconi 115, 63066 Grottammare – tel. 3383948655- [giuseppe.desantis@ingpec.eu](mailto:giuseppe.desantis@ingpec.eu)*

