

Premessa

Il sottoscritto **Geom. Patrizio Giorgetti**, nato a Fermo il 07.01.1978 e residente a Porto San Giorgio (FM) in Corso Giuseppe Garibaldi al civico 243/B, con studio a Porto San Giorgio (FM) in Corso Giuseppe Garibaldi n° 243/B, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Fermo al n° 737; è stato incaricato dal **G.E. Dott.ssa Milena Palmisano** con Atto di Nomina del **31.03.2023**, con accettazione dell'incarico da parte dello scrivente in data 03.04.2023, nella Procedura Esecutiva n° **44/2022 R.G.E.**, promossa da [REDACTED] contr [REDACTED]; a redigere la presente Relazione di Stima, relativamente agli immobili di proprietà [REDACTED] [REDACTED] ubicati nel comune di Montegranaro (FM), in Via Boncore n° 2.

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 19 Maggio 2023 alla presenza [REDACTED] e del custode Marche Servizi Giudiziari S.r.l., nel quale 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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
 - se il creditore precedente 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 esecutata 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 alleghi 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;

- 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. Alfonso Rossi, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, aggiornato ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento avvenuto nel 2022.

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

• TRASCRIZIONI:

01 - Trascrizione a favore del 10.01.2008 / Registro Particolare 219 / Registro Generale 322 / Pubblico Ufficiale Dott. Cesare Vocaturo / Repertorio 7461/2030 del 14.12.2007 “Atto tra Vivi - Compravendita”;

02 - Trascrizione contro del 17.12.2021 / Registro Particolare 8233 / Registro Generale 10630 / Pubblico Ufficiale UNEP di Fermo / Repertorio 1710 del 13.12.2021 - “Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili”;

03 - Trascrizione contro del 27.04.2022 / Registro Particolare 2625 / Registro Generale 3548 / Pubblico Ufficiale UNEP di Fermo / Repertorio 435 del 30.03.2022 - “Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili”;

(Allegato F - Visure Ipotecarie)

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

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

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

(Allegato C - Visure Catastali Attuali e Storiche)

Per quanto riguarda la certificazione di matrimonio [REDACTED], il sottoscritto Geom. Patrizio Giorgetti ha provveduto a richiedere l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dove risulta ch [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

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



REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI:

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

1 - Identificazione dei beni:

Gli immobili in oggetto della presente stima, intestati [REDAZIONE], risultano essere 2 (due) appezzamenti di terreno di piccole dimensioni che vanno sostanzialmente a costituire una porzione di giardino dell'edificio identificato con la part.lla 938, sempre di proprietà [REDAZIONE] sito in Via Boncore n° 2 nel comune di Montegranaro (FM). Le due particelle di terreno ricadono nella zona: "Verde Pubblico o Privato - articolo 61 delle N.T.A." ed "Ambito di Tutela – Unità Paesaggio ad Elevato Valore - articolo 58 delle N.T.A.", nel P.R.G. del comune di Montegranaro (FM). Gli Immobili sopra descritti sono identificati al foglio di mappa n° 22 con le particelle n° 470 e 1665 nel V.C.T. del comune di Montegranaro (FM), il tutto individuabile alle coordinate 43° .224334 di latitudine Nord e 13° .628802 di longitudine Est. Le Particelle sopra indicate, ovvero la Part.lla 470 e la 1665 confinano con: la Part.lla 938 [REDAZIONE], con la Part.lla 886 (Proprietà Enel Distribuzione S.p.a.), con la Part.lla 1666 e 1667 ovvero Via Rosa Luxemburg (proprietà Comune di Montegranaro), con la Part.lla 91 [REDAZIONE] [REDAZIONE] con la Part.lla 46 [REDAZIONE] [REDAZIONE], salvo altri.

(Allegato A - Immagine Satellitare dell'Area)

(Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 22 del Comune di Montegranaro)

(Allegato D - C.D.U. Stralcio del PRG del Comune di Montegranaro con N.T.A. e C.D.U.)

2 - Descrizione sommaria dei beni:

I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.E. n° 44/2022, di proprietà [REDAZIONE], sono due frustoli di terreno che vanno a costituire la corte/giardino della Part.lla 938, insieme alla restante area urbana della stessa.

In sostanza le due particelle di terreno si presentano come due aree quasi totalmente recintate con muretto e rete metallica, oltre alla siepe, ad esclusione delle porzioni che confinano per l'appunto con la Part.lla 938. Vi si accede dalla Part.lla 938 tramite passaggio sulla corte a Nord, o tramite scala esterna a Sud o tramite accesso diretto dal piano dal Porticato del Piano Primo della Part.lla 938, ed inoltre è presente un ulteriore accesso esterno dalla Part.lla 1666, di proprietà del Comune di Montegranaro, ovvero da Via Rosa Luxemburg, tramite un cancello in ferro. Sulla Particella 470 è stata costruita una piscina interrata corredata da ampia pavimentazione in scaglie di marmo che si estende fino all'angolo confinante con la Part.lla 886 dove si trova un'area relax



e la doccia, e tutta questa particella gode di impianto di illuminazione ed irrigazione collegato però con le utenze della Part.Illa 938. La restante porzione della Part.Illa 470 è piantumata con alberi di alto fusto e prato. Si precisa che il pozzetto interrato dove è alloggiata l'impiantistica della Piscina ricade con tutta probabilità, almeno da sommaria misura sul posto, sulla corte della Part.Illa 938. Sulla Part.Illa 1665 non sono presenti costruzioni, ad esclusione della recinzione, e risulta tutta a prato. Sia la realizzazione della piscina che le opere di pavimentazione e recinzione sono state regolarmente autorizzate con pratica edilizia presentata al competente Ufficio Urbanistica di Montegranaro ma manca il censimento sulle mappe catastali della piscina stessa, che andrebbe riportata sulle con un tratteggio con apposito modello 3SPC da presentare al competente Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno.

(Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 22 del Comune di Montegranaro)

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:

Come precedentemente detto gli immobili in oggetto della Procedura Esecutiva con R.G.E. 44/2022 sono due porzioni di terreno. I manufatti presenti sopra di esse, muretti piscina, pavimentazione ecc., sono stati realizzati nel 2008.

4 - Accertamento della regolarità edilizio/urbanistica dei beni:

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

i manufatti (piscina, marciapiede, muretti ecc.) presenti sulle due part.Ille di terreno in oggetto, sono stati regolarmente eseguiti a seguito di D.I.A. del 24.12.2007 Prot. n° 20786. Per questa tipologia di interventi non si richiede l'Abitabilità/Agibilità. Come precedente detto a seguito della D.I.A. sopra indicata non è stata eseguita la Denuncia di Variazione ai Terreni con apposito modello 3SPC per riportare sulle mappe catastali la sagoma della piscina. Incombenza burocratica obbligatoria con un costo stimato di circa euro 1.800,00 comprensivo di costi di registrazione, CAP ed IVA. Si precisa inoltre che sarebbe opportuno, successivamente alla vendita, procedere con una puntuale rettifica dei confini ad un costo stimato di circa euro 1.200,00 comprensivo di CAP ed IVA.

(Allegato E - Copia dei Titoli Autorizzativi Rilasciati dal Comune di Montegranaro)

(Allegato I - Planimetria dei manufatti depositata presso l'Ufficio Urbanistica di Montegranaro)



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

I beni immobili in oggetto sono 2 (due) particelle di terreno ricadenti nel Foglio di Mappa n° 22 del Comune di Montegranaro (FM) ed identificate con le part. ILe 470 e 1665. Per le due particelle in oggetto il sottoscritto Geom. Patrizio Giorgetti ha provveduto a richiedere al competente Ufficio Urbanistica del Comune di Montegranaro (FM), il Certificato di Destinazione Urbanistica in bollo, che si allega alla presente come “Allegato D”.

(Allegato D - C.D.U. e Stralcio del P.R.G. del comune di Montegranaro con N.T.A.)

6 - Identificazione catastale dei beni:

Gli immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.E. n° 44/2022, attualmente risultano essere censiti con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Montegranaro (FM) - Via Boncore / Via Rosa Luxemburg - Vigente Catasto Terreni (V.C.T.)

Foglio n° 22 - Particella n° 470

Qualità: **Seminativo** - Classe **2** - Superficie **mq 276** - Reddito Dominicale **€ 1,35** - Reddito Agrario **€ 1,64**;

Foglio n° 22 - Particella n° 1665

Qualità: **Seminativo Arborato** - Classe **3** - Superficie **mq 20** - Reddito Dominicale **€ 0,08** - Reddito Agrario **€ 0,11**;

il tutto di Proprietà per la quota **1/1** [REDACTED]

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

Si precisa che i dati sopra indicati corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento del 2022.

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

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento gli immobili risultavano regolarmente intestati [REDACTED] per la quota 1/1, a seguito dei titoli di provenienza di seguito elencati:

Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dal Dott. Cesare Vocaturo in data 14.12.2007, registrato in data 10.01.2008 al Registro Generale n° 322 - Registro Particolare n° 219 - Repertorio n° 7461/2030 con il quale [REDACTED] ha acquistato dal Comune di Montegranaro, i diritti di piena proprietà per 1/1, degli immobili sito a Montegranaro (FM), in Via Boncore / Via Rosa Luxemburg, identificati al Foglio di Mappa n° 22 - Particelle n° 470 e 1665.



In merito alla fattibilità della divisione dei beni si precisa che allo stato attuale risultano essere 2 appezzamenti di terreno adiacenti, con unica proprietà [REDACTED], delimitati con la stessa recinzione e con accesso esterno direttamente dalla via pubblica, non si necessita di proposta di divisione e si può procedere con la creazione di un unico lotto di vendita per entrambi.

8 - Verifica dell'esatta provenienza dei beni:

Gli immobili in oggetto della procedura esecutiva con R.G. n° 36/2015 sono stati acquistati dall'esecutore [REDACTED], come già illustrato al punto precedente, a seguito del seguente atto di compravendita tra vivi:

Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dal Dott. Cesare Vocaturo in data 14.12.2007, registrato in data 10.01.2008 al Registro Generale n° 322 - Registro Particolare n° 219 - Repertorio n° 7461/2030 con il quale [REDACTED] ha acquistato dal Comune di Montegranaro, i diritti di piena proprietà per 1/1.

Il Comune di Montegranaro a sua volta, ha acquistato la piena proprietà 1/1 dei due frustoli di terreno in oggetto, a seguito di Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dal Dott. Alfonso Rossi in data 12/11/2001, registrato in data 12/12/2001 al Registro Generale n° 91115/91116/91117/91118 - Registro Particolare n° 6218/6219/6220/6221 - Repertorio n° 153778, dai Sig. [REDACTED]

Altri ulteriori passaggi sono stati descritti dettagliatamente nel Certificato Notarile Depositato dal Creditore Procedente redatto dal Dott. Alfonso Rossi.

9 - Determinazione del valore dei beni pignorati:

Per la valutazione degli immobili 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;
- Dimensioni;
- Finiture;
- Dotazione e stato conservazione impianti;

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

- Dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare 2° Semestre 2022;
- Dati del Borsino Immobiliare;
- Valore delle Aree ai fini IMU del Comune di Montegranaro;

(Allegato H - Dati del Borsino immobiliare e dell'OMI 2° Semestre riferiti al Comune di



Montegranaro e Valore Arre ai fini IMU del Comune di Montegranaro)

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

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 (indicato con VI) 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:

$$VI = VM - S$$

- VI** = Valore dell'Immobile 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:

$$VM = QMU \times SCL \times FCG$$

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, considerando anche il contesto dove ricadono gli immobili e soprattutto considerando il fatto che sono a tutti gli effetti due aree che costituiscono la corte/giardino di un fabbricato urbano censito come A/7 (Ville e Villini) e che si presentano con diversi manufatti sovrastanti (piscina, muretti, pavimentazioni ecc.), e quindi si è ritenuto opportuno prendere come riferimento il valore medio per la tipologia di immobile (A/7) e applicare il 15% del valore scaturito, considerando anche il valore delle aree urbane (F/1) ai fini IMU individuato dal Comune di Montegranaro, quindi si avrà:

Foglio **22** - Part.IIe **470** e **1665** =

Valore Medio Immobili di Riferimento 1.000,00 €/mq x 15% = **150,00 €/mq**

Calcolo Superfici Commerciali Lorde (SCL):

Per la determinazione delle Superfici Commerciali Lorde si deve prendere in considerazione in questo caso la superficie catastale in quanto trattasi di due particelle censite al Catasto Terreni. Quindi, le superfici in questione non andranno ragguagliate al fine di definire la Superficie Commerciale ma andranno considerate per la loro interezza:

Foglio **4** - Part.IIa **470**

Appezamento di Terreno = mql 276,00 x 100 % = 276,00 mql

Foglio **4** - Part.IIa **1665**

Appezamento di Terreno = mql 20,00 x 100 % = 20,00 mql

Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL) **ragguagliata** **296,00 mql**

Calcolo del Fattore Correttivo Globale (FCG):

Per ottenere il Fattore Correttivo Globale, 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, precisando infine che lo stesso è stato preso in considerazione per entrambi le particelle in quanto aventi la stessa destinazione d'uso:



Foglio 22- Particelle 470 e 1665

Caratteristiche Ambientali	1,00
Stato di Occupazione (Occupato)	0,95
Stato di Conservazione (Ottimo)	1,00
Età manufatti (tra 10 e 20 anni)	0,95
Esposizione (Nord-Ovest- Sud)	1,00
Parcheggio	1,00
Finiture	1,00
Impianti Tecnologici (non autonomi)	0,95
Fattore Correttivo Globale (FCG)	0,86

Determinazione del Valore di Mercato dell'immobile:

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

Foglio 22 - Part.ile 470 e 1665

$$VM = QMU 150,00 \text{ €/mq} \times SCL 296,00 \text{ mql} \times FCG 0,86 = \text{€ } 38.184,00$$

(euro trentottomilacentoottantaquattro/00)

Calcolo delle spese a carico dell'acquirente

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

Diritti Catastali per Acquisizione Mappe per Aggiornamento tramite 3SPC	€ 120,00
Spese Tecniche Comprensive di IVA e CAP (stima) per Aggiornamento Mappe	€ 1.680,00
Diritti Catastali per Acquisizione Mappe per Rettifica Confini	€ 120,00
Spese Tecniche Comprensive di IVA e CAP (stima) per Rettifica Confini	€ 1.080,00
Totale Spese a carico dell'acquirente (S)	€ 3.000,00

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

$$VI = VM 38.184,00 \text{ €} - S 3.000,00 \text{ €} = \text{€ } 35.184,00$$

(euro trentacinquemilacentoottantaquattro/00)

Arrotondamento a

€ 35.000,00
(euro trentacinquemila/00)

10 - Formazione dei Lotti:

Come precedentemente detto gli immobili, di cui alla procedura esecutiva con R.G.E. n° 44/2022 appartengono all'esecu[REDACTED] per la quota di 1/1, ed allo stato attuale gli stessi si prestano ad essere considerati come un unico lotto per la vendita denominato "Lotto Unico" di seguito descritto:

"LOTTO UNICO" - **Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1** su due appezzamenti di terreno di complessivi mq 296, siti a Montegrano (FM) in Via Vecchia Boncore / Via



Rosa Luxemburg, con sopra dei manufatti costituiti da piscina, marciapiede, zona doccia, muretti di recinzioni, e varie essenze arboree nonché da prato. I due appezzamenti di terreno sono dotati di accesso pedonale esterno direttamente da Via Rosa Luxemburg. Gli appezzamenti di terreno sono Censiti nel V.C.T. del Comune di Montegranaro (FM) al Foglio di Mappa n° 2 con le Particelle n° 470 e 1665, e sono stati valutati, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente 35.000,00 € (euro trentacinquemila/00).

Si precisa che il lotto sopra indicato è quello facilmente individuabile allo stato di fatto degli immobili.

11 - Verifica dello stato di possesso del bene:

Attualmente gli immobili in oggetto della procedura esecutiva con R.G.E. 44/2022, risultano occupati dall'esecutore [REDACTED]

12 - Accertamento di eventuali procedure espropriative in corso:

Da quanto potuto accertare gli immobili in oggetto non risultano soggetti a procedure espropriative, da parte di nessun ente per pubblica utilità.

13 - Redazione delle planimetrie e documentazione fotografica:

Si allega alla presente esaustiva documentazione fotografica.
(Allegato G - Rilievo Fotografico dell'immobile)

14 - Deposito separata descrizione del Lotti:

Si deposita, separatamente alla presente, una succinta descrizione del lotto individuato, denominata "Manifesto d'Asta", con indicazione dello stato di occupazione, il prezzo di stima scaturito, la consistenza ed il contesto in cui ricadono gli immobili.

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

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

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto

Porto San Giorgio li 07.07.2023

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° 22, scala 1:2.000 del comune di Montegranaro (FM) dove ricadono gli immobili.;
- Allegato C - Visure Catastali Attuali e Storiche degli immobili;
- Allegato D - Certificato di Destinazione Urbanistica e Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Montegranaro con N.T.A.;
- Allegato E - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Montegranaro (FM);
- Allegato F - Visure Ipotecarie;
- Allegato G - Rilievo Fotografico degli immobili;
- Allegato H - Valori O.M.I. 2° semestre 2022, Valori Borsino Immobiliare di riferimento per il Comune di Montegranaro (FM), Valori Aree ai fini IMU del Comune di Montegranaro (FM);
- Allegato I - Ultima Planimetria in Atti depositata presso il Comune di Montegranaro;
- Allegato J - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio e Certificato Contestuale di Stato Civile e di Famiglia.

Porto San Giorgio li 07.07.2023

Il C.T.U.
Geom. Patrizio Giorgetti

