



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.N.R. n° 107/2019

Promossa da

Fire S.p.a. (Mandataria di Amco-Asset Management Company S.p.a.)

Contro

██████████ e ██████████

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 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 Lucia Rocchi** con Atto di Nomina del **23.08.2022**, con accettazione dell’incarico da parte dello scrivente in data 01.09.2022, nella Procedura Esecutiva n° **107/2019 R.G.N.R.**, promossa da **Fire S.p.a. (Mandataria di Amco - Asset Management Company S.p.a.)**, contro [REDACTED] e [REDACTED]; a redigere la presente Relazione di Stima, relativamente agli immobili di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ubicati nel comune di Montegranaro (FM) in Corso Giacomo Matteotti n° 20.

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 23 Novembre 2022 alla presenza dell’esecutato [REDACTED] e dell’Avv. Giovanni Lanese per l’Istituto Vendite Giudiziarie Marche S.r.l., 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 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 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. Carmelo Candore, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, aggiornato ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento avvenuto nel 2019. Alla data odierna risultano a carico dell'immobile in oggetto dell'esecuzione, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

- 01** - Trascrizione a favore del 11.11.2003 / Registro Particolare 6512 / Registro Generale 9984 / Pubblico Ufficiale Dott. Sergio Sanangelantoni / Repertorio 4191/1314 del 07.11.2003 “Atto tra Vivi - Compravendita”;
- 02** - Trascrizione contro del 29.07.2019 / Registro Particolare 4121 / Registro Generale 5774 / Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo / Repertorio 1514 del 08.07.2019 “Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili”;

ISCRIZIONI:

- 01** - Iscrizione contro del 11.11.2003 / Registro Particolare 2030 / Registro Generale 9986 / Pubblico Ufficiale Dott. Sergio Sanangelantoni / Repertorio 4192 del 07.11.2003 / Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario”;
- 02** - Iscrizione contro del 28.04.2010 / Registro Particolare 776 / Registro Generale 3228 / Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo / Repertorio 360/2007 del 26.07.2007 / Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo”;

(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. Carmelo Candore, 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 l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio non è stata depositata dal Dott. Carmelo Candore e non viene depositata neanche dal sottoscritto Geom. Patrizio Giorgetti in quanto gli esecutati risultano sposati nel paese di origine, Marocco, e non hanno mai trascritto l'Atto di Matrimonio in Italia, quindi si allega il



Certificato Anagrafico di Matrimonio ed il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia degli esecutati.

(Allegato L - Certificati di Residenza e Stato Famiglia - Certificato Anagrafico 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:

Gli immobili in oggetto della presente stima, intestati ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], risultano essere un Appartamento al Piano Primo Sottostrada e locali Cantina e Deposito al Piano Secondo Sottostrada, ricadenti all'interno di un edificio plurifamiliare, sito in Corso G. Matteotti n° 20 nel comune di Montegranaro (FM). L'edificio in cui sono ubicati i suddetti immobili ricade nella zona: "Zona A - Centro Storico - articoli 22 e 37 delle N.T.A.", nel P.R.G. del comune di Montegranaro (FM). Gli Immobili sopra descritti sono identificati al foglio di mappa n° 18 particella n° 117 Sub 12 Graffata con la particella 331 Sub 3, nel V.C.E.U. del comune di Montegranaro (FM), il tutto individuabile alle coordinate 43°.233729 di latitudine Nord e 13°.633519 di longitudine Est. Si precisa che la Particella 331 Sub 3 (ed anche il Sub 2) risulta essere un'area recintata non accessibile direttamente dalla Particella 117 Sub 12 o da altri Sub della 117, ed intestata ai Terreni ad una persona terza come Fabbricato Urbano da Accertare.

I beni risultano essere confinanti con:

il sovrastante Sub 6 della part.lla 117 (proprietà [REDACTED]), con il vano scala condominiale, a Sud con le part.lle 116 e 126 ed a Nord con la part.lla 118.

(Allegato A - Immagine Satellitare dell'Area)

(Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 18 del Comune di Montegranaro)

(Allegato C - Elenco Sub dell'edificio dove ricade l'immobile)

(Allegato D - Planimetrie Catastali degli immobili)

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

2 - Descrizione sommaria dei beni:

Il bene immobile ricadente nella procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 107/2019, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], è costituito da un Appartamento al Piano Primo Sottostrada e Secondo Sottostrada, il tutto facente parte di un edificio storico Plurifamiliare edificato con orditura portante in muratura piena



intonacata e tinteggiata e solai in latero cemento. L’immobile in oggetto, identificato con la part.lla 117 Sub 2 Graffata con la part.lla 331 Sub 3 viene di seguito descritto:

- Piano Primo Sottostrada di mql 88,20 circa complessivi, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: scala d’accesso, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina-pranzo, bagno e 2 camere. La pavimentazione risulta essere omogenea in tutte le stanze, bagno compreso, e risulta essere in gress porcellanato chiaro. Il portone d’ingresso è un portone legno vetusto, mentre le porte interne sono in legno tamburato laminato bianco. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, anch’esse vetuste, con vetro singolo e persiane in alluminio bianche. Il Piano Primo Seminterrato è dotato di impianto elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento anche se sono presenti i soli corpi radianti in ghisa e risulta assente la caldaia. La suddivisione interna del Piano Primo Seminterrato risulta totalmente differente da quanto approvato dall’Ufficio Urbanistica del Comune di Montegranaro e da quanto riportato nella Planimetria Catastale, in quanto su questo piano sono indicate solo camere, disimpegni ed un bagno, ed invece sono presenti anche soggiorno e cucina e manca addirittura la scala di collegamento con il sottostante Piano Secondo Sottostrada.
- Piano Secondo Sottostrada di mql 79,00 circa complessivi, autorizzato come abitativo con un soggiorno una cucina una dispensa ed un fondaco, nella realtà risulta essere allo stato grezzo ed utilizzato come cantina deposito. L’unico accesso è su un cortile condominiale esterno, non è presente la pavimentazione, non ci sono gli infissi interni e quelli esterni sono costituiti da vecchie persiane in legno ed una vecchia porta in legno d’ingresso, non sono presenti impianti idro-sanitari e di riscaldamento e l’impianto elettrico è costituito da un solo punto luce ed una sola presa di corrente. Quindi anche questo piano risulta totalmente differente da quanto approvato presso l’Ufficio Urbanistica e dalle planimetrie depositate presso l’Agenzia del Territorio.

(Allegato C - Elenco Sub dell’edificio dove ricade l’immobile)

(Allegato D - Planimetria Catastale degli immobili)

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 ricadono gli immobili è un edificio storico all’interno del Centro Storico del Comune di Montegranaro edificato in data non individuabile, trasformato



ed ampliato con tutta probabilità tra la seconda metà degli anni '50 del '900 ed i primi anni '60 del '900, per poi subire interventi di straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia dal 2003 ad oggi.

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:

l'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in data non individuabile in quanto trattasi di Edificio Storico, ed agli atti sono presenti solo una D.I.A. del 05/04/2008 Prot. n° 2008 per Risanamento Conservativo e Manutenzione Straordinaria con la quale è stato rifatto il tetto e sono state ristrutturate le facciate ed i terrazzi, successivamente è stata presentata una CILA il 27/07/2018 prot. 14491 P.E. 57/2018 per interventi di consolidamento in fondazione, ed un'ulteriore CILA è stata presentata in data 19/07/2019 Prot. 14540 P.E. 190/2019 per Manutenzione Straordinaria dell'Ingresso Condominiale e del lastrico solare; l'unità in oggetto infine è stata ristrutturata con cambio di destinazione d'uso a seguito di Permesso di Costruire n° 80/2003 del 23/07/2003 P.E. 306/2003 Prot. n° 180117, successivamente il Permesso a Costruire è stato Volturato a nome degli esecutati in data 04/08/2005 con richiesta di cui al Prot. n° 711/2005 del 14/01/2005, infine gli esecutati hanno Presentato Richiesta di Abitabilità relativamente al solo Piano Primo Seminterrato in data 18/01/2005 assunta al protocollo in data 21/02/2005 Prot. 3109 P.E. 249/2005.

Dal sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare è stata riscontrata, come precedentemente indicato, la totale assenza di corrispondenza tra quanto approvato e lo stato di fatto. L'assenza di corrispondenza va sanata sia a livello Urbanistico, sia a livello Catastale ed anche a livello strutturale presso il competente ufficio del Genio Civile in quanto manca la scala di collegamento tra il Piano Primo Seminterrato ed il Piano Secondo ed inoltre sono state ampliate delle aperture sul setto portante in muratura nel Piano Secondo Seminterrato. Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate va presentata una CILA in Sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni con una Sanzione di euro 1.000,00; poi va presentata una SCIA in Sanatoria per le modifiche strutturali e prospetti al Piano Secondo Seminterrato con una Sanzione di euro 562,00 e contemporaneamente va presenta un Sanatoria al Genio Civile con una Sanzione di euro 562,00; infine va presentato l'atto di aggiornamento catastale presso il competente ufficio territoriale ad un costo di euro 100,00 in quanto andranno create due unità immobiliari distinte. Le spese tecniche per la presentazione delle sopra



elencate pratiche si possono stimare in euro 3.850,00 comprensive di CAP ed Iva a norma di legge. In ultimo va fatto l'Attestato di Prestazione Energetica APE di cui l'attuale unità immobiliare in oggetto risulta sprovvista ad un costo di circa euro 150,00 comprensivo di Cap ed Iva a norma di Legge.

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

(Allegato K - Ultima Planimetria in Atti dell'immobile depositata al Comune di Montegranaro)

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

Il bene immobile in oggetto risulta essere 1 unità immobiliari censita al Vigente Catasto Edilizio Urbano del comune di Montegranaro, e quindi, non sono interessati terreni o porzioni di essi e quindi non si necessita l'acquisizione del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

6 - Identificazione catastale dei beni:

L'immobile ricadente nella procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 107/2019, attualmente risulta essere censito con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Montegranaro (FM) - Corso Giacomo Matteotti n° 20

Foglio n° 18 - Particella n° 117 - Sub 12 ~ Foglio n° 18 - Particella n° 331 - Sub 3

Categoria A/3 (Abitazione di Tipo Economico) - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale mq 149 - Rendita Catastale € 204,78;

il tutto di Proprietà per la quota 1/2 cadauno, in regime di separazione dei beni, dei Sig.ri [REDACTED], nato a Khemisset in Marocco (EE) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], e [REDACTED] nata a Jbel Doume in Marocco (EE) il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Inoltre gli immobili godono dei diritti di proprietà sui beni comuni pari: 20,08% sulle strutture dell'edificio, 8,93% sul tetto di copertura, 25,60% su terrazzo al piano secondo, 41,48% sul terrazzo al piano primo e 10,80% sul vano scala ed ingresso.

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

(Allegato N - Scrittura Privata con Ripartizione Proprietà Condominiali e Riepilogo Quote Condominiali Insolute)

Si precisa che i dati sopra indicati corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento del 2019.



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 ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni, a seguito dei titoli di provenienza di seguito elencati:

Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dal Dott. Sanangelantoni Sergio in data 07/11/2003, registrato in data 11/11/2003 al Registro Generale n° 9984 - Registro Particolare n° 6512 - Repertorio n° 4191/1314 con il quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato dai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], i diritti di piena proprietà per 1/2 cadauno, dell'immobile sita a Montegranaro (FM), in Corso Giacomo Matteotti n° 20, identificato al Foglio di Mappa n° 18 - Particella n° 117 - Sub 12 graffata con la Particella n° 331 - Sub 3.

In merito alla fattibilità della divisione del bene si precisa che allo stato attuale risulta essere 1 appartamento al Piano Primo Sottostrada con ingresso diretto sul vano scala condominiale, e dei locali al Piano Secondo Sottostrada con accesso esterno dalla corte comune, quindi i due piano sono già fisicamente separati, ma nonostante sia possibile vendere separatamente gli stessi, si ritiene opportuno procedere con la creazione di un unico lotto di vendita.

8 - Verifica dell'esatta provenienza dei beni:

L'immobile in oggetto della procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 107/2019 è stato acquistato dagli esecutati, come già illustrato al punto precedente, a seguito del seguente atto di compravendita tra vivi:

Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dal Dott. Sanangelantoni Sergio in data 07/11/2003, registrato in data 11/11/2003 al Registro Generale n° 9984 - Registro Particolare n° 6512 - Repertorio n° 4191/1314 con il quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato dai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], i diritti di piena proprietà per 1/2 cadauno.

I Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] a loro volta sono diventati proprietari dell'immobile a seguito di Denuncia di Successione del De Cuius Sig.ra [REDACTED], registrata all'Ufficio del Registro di Macerata in data 03/02/1995 al Numero 43 Volume 529 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 21/02/1995 ai numeri 1192/918.

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



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 2022 secondo semestre;
- Dati del Borsino Immobiliare 2023 riferiti al Comune di Montegranaro (FM);
(Allegato J - Valori OMI secondo semestre 2022 e dati Borsino immobiliare riferiti al 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 (FM).

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 fatto che i locali al Piano Primo Sottostrada risultano a tutti gli effetti un’abitazione mentre quelli al Piano Secondo Sottostrada risultano essere dei locali ad uso Cantina-Deposito di pertinenza dei precedenti, sono i seguenti:

Fog. 18 - Part.lla 117 Sub 12 ~ Part.lla 331 Sub 3 - A/3 (Abitazione) **850,00 €/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 raggugliare per ottenere la superficie commerciale per destinazione omogenea, ovvero per quella predominante, ovvero, per il Piano Primo Sottostrada (l’Appartamento) verranno prese in considerazione le superfici lorde al 100%, mentre per il Piano Secondo Sottostrada, le superfici lorde verranno raggugliate al 30%. Quindi, le superfici da raggugliare saranno le seguenti:

Fog. 18 - Part.lla 117 Sub 12 ~ Part.lla 331 Sub 3 - **Piano Primo Sottostrada**

Abitazione = mql 88,20 x 100 % = 88,20 mql



Fog. 18 - Part.Illa 117 Sub 12 ~ Part.Illa 331 Sub 3 - Piano Secondo Sottostrada

Cantina / Deposito = mql 79,00 x 30 % = 23,70 mql
 Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL) ragguagliata **111,90 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:

Foglio 18 - Particella 117 - Sub 12 ~ Particella 331 Sub 3

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Primo e Secondo Sottostrada)	0,90
Stato di Occupazione (Occupato)	0,95
Stato di Conservazione (Discreto P.P.S - Scarso P.S.S.)	0,85
Età edificio (oltre 40 anni - Ristrutturato)	0,95
Esposizione	0,95
Luminosità degli ambienti	0,90
Parcheggio	0,95
Finiture Interne (Civili P.P.S. - Grezzo P.S.S.)	0,95
Riscaldamento Autonomo (Senza Caldaia)	1,00
Impianti Tecnologici	1,00
Infissi Esterni	0,90
Infissi Interni	1,00
Servizi Igienici (Singolo)	1,00
Fattore Correttivo Globale (FCG)	0,48

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:

Fog. 18 - Part.Illa 117 Sub 12 ~ Part.Illa 331 Sub 3

VM = QMU 850,00 €/mq x SCL 111,90 mql x FCG 0,48 = € 45.655,20
 (euro quarantacinquemilaseicentocinquantacinque/20)

Calcolo delle spese a carico dell'acquirente

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

Oblazioni diritti di segreteria per CILA in Sanatoria	€ 1.000,00
Oblazioni diritti di segreteria per SCIA in Sanatoria	€ 562,00
Oblazioni diritti di segreteria per Sanatoria Genio Civile	€ 562,00
Diritti di Registrazione presso competente Ufficio Territoriale per Variazione Catast	€ 100,00
Spese Tecniche Comprensive di IVA e CAP (stima)	€ 3.850,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 150,00
Totale Spese a carico dell'acquirente (S)	€ 6.124,00



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

VI = VM 45.655,20 € - S 6.124,00 € = € 39.531,20
(euro trentanovemilacinquecentotrentuno/20)

Arrotondamento a € **40.000,00**
(euro quarantamila/00)

10 - Formazione dei Lotti:

Premesso che l'immobile di cui alla procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 107/2019 appartiene agli asecutati Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno, e che allo stato attuale, pur essendoci la possibilità di vendere separatamente i Sub, 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 Unità Abitativa Posta ai Piani 1° e 2° Sottostrada di un Edificio Plurifamiliare sito ad Montegranaro (FM) in Corso G. Matteotti n° 20. L'Unità Abitativa è composta da Appartamento al Piano 1° Sottostrada di mql 88,20 circa suddiviso in: scala d'Ingresso, ripostiglio, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e 2 camere. La restante porzione al Piano Secondo Sottostrada, di mql 79,00 circa è suddivisa in 4 locali allo stato semigrezzo attualmente utilizzati come cantina/deposito. L'unità immobiliare descritta è censita al Foglio **18 - Part.IIa 117 - Sub 12 GRAFFATA** con la Part.IIa **331 Sub 3 - Categoria A/3** (Abitazione di Tipo Economico), nel V.C.E.U. del comune di Montegranaro (FM), ed è stata valutata, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente **40.000,00 €** (euro quarantamila/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. 107/2019, risulta occupato dagli esecutati Sig. [REDACTED] e [REDACTED] e dal loro figlio minore.

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, risultano altresì delle quote



condominiali insolute pari a 19.042,00 €, della gestione condominiale degli anni 2022 e 2023.

(Allegato N - Scrittura Privata per assegnazione Millesimi Condominiali e Riepilogo Quote Condominiali Insolute)

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 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 agli esecutati 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 dall’Istituto Vendite Giudiziarie Marche “I.V.G.”.

Tanto si doveva in evasione dell’incarico ricevuto

Porto San Giorgio lì 04.07.2023

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° 18 scala 1:2.000 del comune di Montegranaro (FM) dove ricadono gli immobili;
- Allegato C - Elenco Subalterni dell'edificio dove ricade l'immobile;
- Allegato D - Planimetria Catastale scala 1:200 dell'immobile;
- Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche deli immobili;
- Allegato F - Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Montegranaro (FM) con N.T.A.;
- Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Montegranaro (FM);
- Allegato H - Visure Ipotecarie;
- Allegato I - Rilievo Fotografico degli immobili;
- Allegato J - Valori O.M.I. 2° semestre 2022 e Valori Borsino Immobiliare di riferimento per il Comune di Montegranaro (FM);
- Allegato K - Ultime Planimetrie in Atti depositate presso il Comune di Montegranaro (FM) dell'immobile (Piano 1° e 2° Sottostrada);
- Allegato L - Certificato Anagrafico di Matrimonio e Certificato di Residenza e Stato di Famiglia degli esecutati;
- Allegato M - Planimetria Redatta dal CTU con Indicazione delle Difformità;
- Allegato N - Scrittura Privata per assegnazione Millesimi Condominiali e Riepilogo Quote Condominiali Insolute.

Porto San Giorgio li 04.07.2023

Il C.T.U.
Geom. Patrizio Giorgetti

