

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.49/2021

**ALLEGATO N. 06
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.49/2021

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXX

CREDITORE ISCRITTO INTERVENUTO

XXXXXXXXXX

CREDITORE NON INTERVENUTO

Contro

XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **49/2021**
 CREDITORE PROCEDENTE: x
 CREDITORE INTERVENUTO x
 DEBITORE ESECUTATO: x

Il sottoscritto arch. x iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. x e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, nominato C.T.U. in data 29/11/2022 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 31/12/2022 effettuati i sottostanti controlli preliminari.

1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato ;

- le certificazioni delle iscrizioni si estendono per un periodo di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ;

2. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Non risultano depositati i certificati di stato civile degli esecutati in quanto trattasi di società .

3. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**Accesso al bene**

E' stato eseguito un primo sopralluogo in data 19/07/2023 alla presenza del rappresentate dell'istituto IVG marche e del collaboratore tecnico del ctu ed un secondo accesso in data 22/04/2024 alla presenza del rappresentate dell'istituto IVG marche con apertura forzata di una serranda del piano terra su via Pomarola del sub 49 e apertura di un lucchetto nella chiusura del vano scala condominiale al livello I^a sottostrada.

Accesso documentale uffici comunali

L'estrazione documentale in presenza presso l'ufficio tecnico comunale è avvenuta in data 6/10/2023 con aggiornamento per estrazione di ulteriori titoli non correttamente rappresentati in data 13/6/2024

QUESITO 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;

Costituisco oggetto di procedura con diritti pari piena proprietà 1000/1000 alla società x con sede in Forlì , p.iva x i seguenti immobili:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
19	60	47	D/7				Euro 3.408,62 L. 6.600.000	VARIAZIONE del 14/12/1999 in atti dal 14/12/1999 VARIAZIONE TOPONOMASTICA FRZ (n. F01455.1/1999)
	60	49	C/2	2	101 mq	117mq	Euro 208,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	60	50	C/2	2	46mq	53 mq	Euro 95,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Localizzazione :

fabbricato pluripiano sito nei pressi del centro storico del comune di Montegranaro tra via Cavallotti e via Pomarola .



INDIVIDUAZIONE LOTTI:

considerato lo stato dei beni oggetto di esecuzione immobiliare ed in particolare :

- il sub 47, che rappresenta un immobile composto da un ampio locale ed alcune partizioni interne ad uso laboratorio sito al terzo livello sottostrada rispetto v.le Cavallotti con ingressi prevalentemente di tipo pedonale, costituiti da:
(zona ovest) scala condominiale con montacarichi (non funzionante) di collegamento a salire verso il livello del piano terra su via cavallotti;
(zona est) doppia scala a salire di collegamento al II livello con accesso esterno su via Magenta, di cui una interna ed una esterna fiancheggiante il fronte est;
(zona sud) scala antincendio esterna in ferro in uso al I ; II e III livello sottostrada fino al piano strada di via Pomarola.
- Il sub 50 che rappresenta un bene costituito da un doppio vano uso magazzino al piano terra rispetto via Pomarola (IV livello rispetto via Cavallotti) intercluso tra il sub 47 (III livello) e il sub 49 (IV livello) collegato a salire con una scala interna uso esclusivo al sub 47 , con possibilità di creazione di un accesso diretto su esterno corte condominiale prospiciente via Pomarola;
- il sub 49 che rappresenta un locale uso deposito con doppio accesso carrabile esterno verso via Pomarola con collegamento interno con il sub 50

per quanto sopra , si propone un doppio lotto funzionale ,e precisamente :

LOTTO 01 , lotto composto dall'immobile f.19 p.la 60 sub 47 con destinazione a laboratorio sito al III livello sottostrada con accessi pedonali su via Magenta ed accesso pedonale/carrabile su via Cavallotti a mezzo di scala condominiale e montacarichi condominiale (non funzionante) interno, e dall'immobile sub 50 sito al IV livello sottostrada (piano terra su via Pomarola) ad uso magazzino, con possibilità di poter realizzare un collegamento interno verticale importante per carico scarico merci tra il sub 47 e 50 e a sua volta direttamente su esterno corte condominiale sud fronteggiante via Pomerarola con apertura di un portone carrabile con taglio a sezione della muratura di tamponamento verso esterno.

LOTTO 2 , lotto composto da un vano uso magazzino sito al piano di Pomarola (IV livello sottostrada rispetto via Cavallotti, con accesso carrabile diretto su via Pomarola con possibilità di cambio di destinazione a garage.

LOTTO 01

Porzione di fabbricato artigianale industriale, sito in Montegranaro (Fm) via Felice Cavallotti , ubicato al terzo e quarto livello sottostrada rispetto il piano terra su via Cavallotti , ad uso laboratorio artigianale e magazzino , con diritti pari a 1000/1000 alla società x in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale a Forlì in Corso della Repubblica n. 108 c.fiscale /p.iva 03515080400 descritti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
19	60	47	D/7				Euro 3.408,62 L. 6.600.000	VARIAZIONE del 14/12/1999 in atti dal 14/12/1999 VARIAZIONE TOPONOMASTICA FRZ (n. F01455.1/1999)
	60	50	C/2	2	46mq	53 mq	Euro 95,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini

il sub 47 confina a nord con terrapieno, a sud con affaccio su corte comune (sub 37) prospiciente via Pomarola, a ovest con affaccio su porzione area esterna comune e scala condominiale, a est con porzione area comune ed altre proprietà
il sub 50 al piano quarto sottostrada confina a nord con terrapieno, a est con altra proprietà, a ovest con sub 49 (stessa proprietà), a sud con corte comune prospiciente via Pomarola.

LOTTO 02

porzione di fabbricato artigianale industriale, sito in Montegranaro (Fm) via Felice Cavallotti, ubicato al quarto livello sottostrada rispetto il piano terra su via Cavallotti (piano Terra rispetto via Pomarola), ad uso magazzino, con diritti pari a 1000/1000 alla società GRAHAUSE SRL in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale a Forlì in Corso della Repubblica n. 108 c.fiscale /p.iva 03515080400 descritti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
19	60	49	C/2	2	101 mq	117mq	Euro 208,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini

Il sub 49 confina a nord con terrapieno, a ovest parzialmente con terrapieno ed affaccio ed accesso su corte comune prospiciente via Pomarola, a sud con accesso ed affaccio su corte comune prospiciente via Pomarola, a est parzialmente con terrapieno e sub 50 (stessa proprietà)

QUESITO 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 dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Descrizione sintetica immobili f.19 p.la 60 sub 47-49-50

Porzione di un fabbricato pluripiano uso artigianale industriale, sito nel comune di Montegranaro, costituito da tre unità immobiliari descritte al NCEU al foglio 19 p.la 60, sub 47 cat. D/7, sub 49 cat C/2 e sub 50 cat C/2; ubicate al terzo livello seminterrato sotto-strada da via Cavallotti (primo livello da via Pomarola) sub 47 e al IV livello sottostrada (terra da via Pomarola) per i sub 49 e 50. La struttura generale del fabbricato è realizzata con pilastri in c.a e solai in latero-cemento con tamponature esterne e partizioni interne in laterizio intonacato, la porzione delle unità controterra è realizzata prevalentemente con murature in c.a.

I beni sub 47-50 sono collegati tra loro ad una scala interna, uso esclusivo del sub 50, che costituisce prosieguo a scendere della scala condominiale a servizio del III livello per il collegamento pedonale/carrabile dello stesso al piano strada di via Cavallotti.

La scala condominiale dal III livello non è in uso al sub 50.

La scala condominiale a salire come segnalato è dotata di un vano montacarichi centrale (non funzionante) bloccato al piano terra via cavallotti ed utilizzato impropriamente come ripostiglio da altri condomini.

Anche la scala condominiale che circonda il montacarichi è risultata all'ispezione, chiusa con inferriata e lucchetto al primo livello sottostrada ed utilizzata anch'essa dal livello I° sottostrada al piano terra di via Cavallotti come ripostiglio.

Al piano terra su via Cavallotti, previo il superamento di una porta tipo antincendio realizzata nella compartimentazione della scala condominiale, si apre un'ampia area di disimpegno condominiale carrabile con relativo accesso carrabile diretto esterno chiuso con serranda avvolgibile in ferro.

L'area di disimpegno condominiale al piano terra, risulta confinata a nord mentre sul fronte est è aperta verso i locali del condominio confinante e da esso presumibilmente utilizzata in parte come deposito.

Un doppio accesso pedonale del sub 47, è situato sul fronte est percorrendo in salita una scalinata interna di tipo condominiale ad unica rampa con sbocco su via Magenta (percorso non correttamente ispezionato in fase di sopralluogo per presenza di impedimenti sostanziali) ed una ulteriore scalinata esterna (inagibile al momento) di collegamento al piano strada di via Magenta.

L'accesso alla scala esterna est, si trova interno ad un locale attualmente compartimentato con blocchetti di laterizio senza nessuna apertura di collegamento alla restante parte del sub 47. Questo locale secondo quanto riferito dai vicinati era utilizzato in modo autonomo negli anni passati come suolificio. Al suo interno si trovano anche i servizi igienici del laboratorio sub 47, anch'essi allo stato attive preclusi alla restante parte del laboratorio.

A scendere dalla scala esterna est in direzione sud , è possibile raggiungere delle aree la cui proprietà esclusiva o comune ad oggi a seguito di azioni , trasformazioni, modifica, acquisizioni più o meno consentite ,non è facilmente individuabile.

Il locale sub 47 risulta in uno stato di vetustà strutturale ed edilizio/funzionale molto avanzato , privo di utenze e vandalizzato con infissi in ferro vetusti ed anch'essi vandalizzati , pavimenti in battuto di cemento, impianti fognanti di scarico a vista , intradossolo solo al livello con parecchi distacchi di copriferro e lesioni etc.

I locali al quarto livello sottostrada rappresentati dai sub 50 e 49 , risultano compartimentati da murature pesanti in laterizio e cls, collegati tra loro da compartimentazioni con porte in ferro tipo tagliafuoco.

Il locale uso magazzino sub 50 è costituito da due vani , e risulta intercluso verso esterno tra il sub 47 ed il sub 49 ma collegato ad entrambi a mezzo di scala interna verso il sub 47 e da una porta in ferro doppia anta verso il sub 49.

Dei due vani del sub 50 , solo uno ha una finestra (luce senza affaccio) verso l'esterno, mentre l'altro, prospiciente la scala esterna antincendio, pur avendo su tutti gli elaborati allegati ai vari titoli edilizi e alla planimetria catastale , una rappresentazione di una superficie finestrata , in realtà risulta senza finestratura , in quanto chiusa perchè inteferente con la scala esterna antincendio dalle ex proprietà. Un vano (lato est) del sub 50 era utilizzato in origine come centrale termica. Entrambi i locali del sub 50 sono risultati all'ispezione con materiale vario depositato al loro interno.

Il sub 50 risulta privo di utenze , con pavimentazione in cemento e in uno stato di vetustà edilizio/funzionale molto avanzato.

Il locale sub 49 anch'esso ad uso magazzino , ha due accessi esterni carrabili costituiti da una porta in ferro con specchiature opache in lamiera di ferro ed una serranda avvolgibile in acciaio zincato, e due affacci finestrati a sud ed ad ovest fronteggianti via Pomarola. L'intero sub 49 è risultato all'ispezione con accantonamento di materiali vari con prevalenza di tipo edilizio .

Il sub 49 risulta privo di utenze , con pavimentazione in cemento e in uno stato di vetustà edilizio/funzionale molto avanzato, e con impianti fognanti di scarico provenienti dai livelli superiori a vista (sub 47) .

possesso

I sub 47, 49 e 50 risultano liberi non occupati , ma si evidenzia un accantonamento di materiali vari con prevalenza di tipo edilizio nei sub 50 e 49 .

Confini

Il sub 47 confina a nord con terrapieno, a est con esterno verso proprietà condominiale /altre proprietà, a sud con affaccio su corte condominiale/altre proprietà, prospiciente via Pomarola, a ovest in parte su terrapieno ed in parte con affaccio su area condominiale prospiciente via Pomarola. Il locale risulta libero non occupato ed in assenza di materiali di deposito .

Il sub 50 confina a est con altra proprietà, a sud con area condominiale prospiciente via Pomarola , a nord con terrapieno e a ovest con sub 49;

Il sub 49 confina a nord e parzialmente ad ovest con terrapieno , ad ovest parzialmente con altra proprietà e accesso su area condominiale prospiciente via Pomarola, a sud con accesso su area condominiale via Pomarola, a est con sub 50.

Stato conservativo generale:

Tutto il fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione pesante con interventi di consolidamento strutturale .

Art. 10 DPR 633/1972

(aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)

Allo stato attuale gli immobili f.19 p.la 60 sub 47-49-50 ai sensi dell' Art. 10 DPR 633/1972 comma 8/ter sono esenti da imposta in quanto non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni , inoltre sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

QUESITO 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

L'immobile f. 19 p.la 60 risulta edificato in data antecedente il 2/9/1967 con vari interventi edilizi:

- NullaOsta 12/4/1954,
- NullaOsta prot 4526 del 16/1/1962(senza corretta identificazione di località);
- NullaOsta 2738 del 24/07/65 (soprelevazione);
- Licenza di Costruzione 186/74 (sistemazione spazi interni);
- Licenza di Costruzione 17/75 del 10/2/1975 (demolizione scala esterna e costruzione di due cabine enel);
- CE. In sanatoria n. 330/96 del 09/10/1996;
- PDC in sanatoria n 2007/93 del 8/9/2007 rilasciato ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/2001 .

sono state altresì estratte le seguenti autorizzazioni di abitabilità:

- aut di abitabilità del 5/2/1955;
- aut. Abitabilità del 2/10/1974 relativa al fabbricato edificato con permesso di costruzione 12/62 del 16/01/1962 , cert, di collaudo del 16/06/1965
- aut abitabilità 1/7/1966 relativa al permesso di costruire 57/65 rilasciato in data 24/7/1965 riguardante la sopraelevazione del fabbricato

QUESITO 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 specificare 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;**

Ai sensi dell'art. 9 comma 1-bis del TE 380/2001 modificato dal DI 69/2024, il titolo che attesta lo stato legittimo sono il CE in sanatoria 330/93 e il PDC in sanatoria n 2007/93 rilasciato ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/2001 .

Rispetto titolo PdC in sanatoria 2007/2001 gli immobili f.19 p.la 60 sub 47-49-50, risultano in generale conformi allo stato dei luoghi salvo alcune modifiche come :

- 1 una sup. finestrata in un locale del sub 50 (quarto livello sottostrada) presente negli elaborati tecnici CE sanatoria 330/93 e Pdc 2007/93 e nella planimetria catastale, ma di fatto chiusa in quanto interferente con la scala esterna di sicurezza fronte sud ;
- 2 scala esterna di sicurezza fronte sud correttamente rappresentata nell'elaborato allegato alla CE sanatoria 330/96 terzo livello sottostrada ma non nell'elaborato PdC in sanatoria 2007/93 terzo livello sottostrada
- 3 blocco servizi in angolo est rappresentato in modo difforme rispetto lo stato attuale sia nell'elaborato allegato alla CE sanatoria 330/96 terzo livello sottostrada, che al PdC in sanatoria 2007/93 terzo livello sottostrada ;
- 4 difformità prospettiche esterne sul fronte sud

Verifica di Conformità catastale :

- 1 la planimetria catastale agli atti dal 25/5/99 del sub 47, risulta difforme parzialmente dallo stato rappresentato nell'elaborato allegato al PdC in sanatoria 2007/93 (planimetria terzo livello sottostrada) e dallo stato attuale relativamente al blocco servizi lato est;
- 2 La planimetria catastale del sub 50 risulta difforme dallo stato attuale per la presenza di una sup finestrata chiusa nello stato attuale perchè interferente con una scala in ferro di sicurezza etc.

nota:

- ai fini dell'aggiornamento catastale , gli oneri di spesa saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ,nei termini previsti per legge, in quanto allo stato attuale le difformità catastali riscontrate , non interferiscono con la rendita catastale dell'opificio sub 47e del locale magazzino sub 50. Il costo presunto per l'aggiornamento catastale delle unità sub 47 e 50 può essere stimato in circa 1200 € oltre ad oneri di legge e spese documentate;
 - le difformità interne e prospettiche dei sub 47-50 possono essere oggetto di sanatoria edilizia con sanzioni previste dagli art. 36, 36-bis e 37 del dpr 380/2001 e smi , se non diversamente stabilito dai regolamenti comunali .
- I Costi professionali per l'istruttoria generale della procedura di sanatoria edilizia possono essere stimati in circa 2500,00€ oltre gli oneri di legge e spese documentate

QUESITO 5

ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Trattasi di immobili urbani che non richiedono rilascio di cdu

QUESITO 6

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;

Nell'atto del pignoramento notificato il 12.04.2021 rep.n.927 e trascritto presso la Conservatoria dei RR/II di Fermo in data 03.06.2021 al n°3663 Reg. Particolare, e n°4673 Reg. Generale i beni pignorati erano così descritti:

Immobili di proprietà della società:

-x in **liquidazione** con sede a Forlì piva x per la quota di 1/1 di piena proprietà;

1) fabbricato censito al NCEU del Comune di Montegranaro in via F. Cavallotti, **fog.n.19 part.n.60 sub.47** cat. D/7;

- 2) fabbricato censito al NCEU del Comune di Montegranaro in via F. Cavallotti, **fog.n.19 part.n.60 sub.49** cat. C/2 cl.2 mq.101
3) fabbricato censito al NCEU del Comune di Montegranaro in via F. Cavallotti, **fog.n.19 part.n.60 sub.50** cat. C/2 cl.2 mq.46

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite le visure storiche e le planimetrie catastale dei beni oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che le planimetrie catastali risultano nell'allegato 04.

QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

Nell'atto del pignoramento notificato il 12.04.2021 rep.n.927 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 03.06.2021 al n°3663 Reg. Particolare, e n°4673 Reg. Generale la società:

-GRAHAUSE SRL in liquidazione con sede a Forlì piva 03515080400 era intestataria per la quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili;

- 1) fabbricato censito al NCEU del Comune di Montegranaro in via F. Cavallotti, **fog.n.19 part.n.60 sub.47** cat. D/7;
in forza di:

COMPRAVENDITA notaio Alessandro Torroni di Forlì (FO) del 03.03.2010 rep.n.9342/5456 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Fermo il 12.03.2010 e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Fermo in data 12.03.2010 al n.1018 del reg part e al n.1795 del reg gen.

Venditore: Immobiliare xxxxx con sede in Corridonia (MC) piva 02081630424 per la quota di 1/1 di piena proprietà

- 2) fabbricato censito al NCEU del Comune di Montegranaro in via F. Cavallotti, **fog.n.19 part.n.60 sub.49** cat. C/2 cl.2 mq.101
3) fabbricato censito al NCEU del Comune di Montegranaro in via F. Cavallotti, **fog.n.19 part.n.60 sub.50** cat. C/2 cl.2 mq.46
in forza di:

COMPRAVENDITA notaio Alessandro Torroni di Forlì (FO) del 17.12.2010 rep.n.10316/6185 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Fermo il 12.03.2010 e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Fermo in data 24.12.2010 al n.6037 del reg part e al n.10243 del reg gen.

Venditore: xxxx con sede in Corridonia (MC) piva xxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nota: Con verbale di Assemblea della "xxx" piva xxx trasformazione nella società "x" piva 03515080400 notaio x di Forlì del 14.05.2013 rep.n.12691 raccolta n.7941 registrato a Forlì il 24.05.2013 n.3518

QUESITO 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;

IMMOBILI 1

Il bene immobile pignorato sito nel **Comune di Montegranaro** in via F. Cavallotti e censito al NCEU al **foglio n.19 part.n.60 sub.47** è pervenuto alla parte eseguita a seguito di:

18.03.1998 – COMPRAVENDITA notaio xxi di Macerata (MC) rep.n.111127 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Fermo il 25.03.1998 al n.1648 del reg. generale e al n.1196 del reg. particolare

Immobili: NCEU del Comune di Montegranaro:

Foglio n.19 part.n.60 sub.20-21-22-23-24-27-28

a favore: x con sede a Corridonia (MC) CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà

contro: x con sede a Cesena (FC) CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà

03.12.1998 – COMPRAVENDITA notaio x di Corridonia (MC) rep.n.129959 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Fermo il 07.12.1998 al n.7868 del reg. generale e al n.5449 del reg. particolare

Immobili: NCEU del Comune di Montegranaro:

Foglio n.19 part.n.60 sub.20-21-22-23-24-27-28

a favore: x con sede a Corridonia (MC) CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà

contro:

x nato il 25.04.1934 a Monte San Pietrangeli (FM) CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

x nata il 27.07.1942 a Monte San Giusto (MC) CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

14.12.1999 – MUTAZIONE CATASTALE prot.n.F01455.1/1999 uiu censite nel Comune di Montegranaro in viale Felice Cavallotti:

Soppresse: Foglio n.19 part.n.60 sub.22,24,39

Costituite: Foglio n.19 part.n.60 sub.47,48,49,50,51

30.11.2001 – COMPRAVENDITA notaio x di Macerata (MC) rep.n.121111 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo in data 02.01.2002 al n.36 del reg gen e al n.24 del reg part
a favore: x con sede a Falconara Marittima (AN) CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà
contro: x con sede a Corridonia (MC) CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà

03.03.2010 – COMPRAVENDITA notaio x di Forlì (FO) rep.n.9342/5456 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo in data 12.03.2010 al n.1795 del reg gen e al n.1018 del reg part
a favore: x con sede a Forlì (FO) CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà
contro: x con sede a Corridonia (MC) CFx per la quota di 1/1 di piena proprietà

14.05.2013 – VERBALE DI ASSEMBLEA notaio x di Forlì del 14.05.2013 rep.n.12691 raccolta n.7941 registrato a Forlì il 24.05.2013 n.3518
Trasformazione della società "x" piva x nella società "x" piva 03515080400

10.10.2013 - IPOTECA VOLONTARIA per la quota capitale di € 1.050.000,00 totale € 1.890.000,00 da rimborsare in 20 anni concesso con atto del 10.10.2013 notaio xrep.13078/8206 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 25.10.2013 al n.7435 del reg.generale e al n.1103 del registro particolare
a favore:
-x con sede a Forlì (FO) corso della Repubblica n.2-4. CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà
contro:
-x con sede a Forlì (FO) cf x per la quota di 1/1 di piena proprietà

12.07.2015 – DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Forlì (FC) rep.n.2495 trascritto a Fermo il 13.02.2019 al n.155 del reg.part e al n.1041 reg.gen per quota capitale di € 209.023,52 per un totale di € 270.000,00

a favore:
-x con sede a San Marino (EE) CF x (domicilio ipotecario c/o avv.Manlio Marsili via Lagomaggio, 48 Rimini) per la quota di 1/1 di piena proprietà
contro:
-x con sede a Forlì (FO) cfx per la quota di 1/1 di piena proprietà

Annotazione: in data **03.03.2021** servizio PI di Fermo CESSIONE DELL'IPOTECA reg particolare n.212 e reg generale n.1688.

20.02.2020 – CESSIONE DELL'IPOTECA notaio Luisa Rossi di Pesaro (PU) rep.n.30261/13428 del 20.02.2020 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo del 03.03.2021 al n.1688 del reg. generale e al n.212 del reg. particolare
a favore (dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione):
x con sede a San Marino (EE) CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà
contro (come da formalità originaria):
-x con sede a Forlì (FO) cf x per la quota di 1/1 di piena proprietà

12.04.2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Forlì (FC) repertorio n.927 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 03.06.2021 al n.3663 del Reg. Particolare e al n.4673 del Reg. Generale
favore: x con sede a San Marino (EE) CF x(domicilio ipotecario c/o avv.x x via Lagomaggio, 48 Rimini) per la quota di 1/1 di piena proprietà per la quota di 1/1 di piena proprietà
contro:
-x con sede a Forlì (FO) cf x per la quota di 1/1 di piena proprietà

IMMOBILI 2

I beni immobili pignorati siti nel **Comune di Montegranaro** in via F. Cavallotti e censiti al NCEU al **foglio n.19 part.n.60 SUB.49-50** sono pervenuti alla parte eseguita a seguito di:

18.03.1998 – COMPRAVENDITA notaio x di Macerata (MC) rep.n.111127 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 25.03.1998 al n.1648 del reg. generale e al n.1196 del reg. particolare
Immobili: NCEU del Comune di Montegranaro:
Foglio n.19 part.n.60 sub.20-21-22-23-24-27-28
a favore: x con sede a Corridonia (MC) CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà

contro: x con sede a Cesena (FC) CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà

03.12.1998 – COMPRAVENDITA notaio x di Corridonia (MC) rep.n.129959 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 07.12.1998 al n.7868 del reg. generale e al n.5449 del reg. particolare

Immobili: NCEU del Comune di Montegranaro:

Foglio n.19 part.n.60 sub.20-21-22-23-24-27-28

a favore: x con sede a Corridonia (MC) CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà

contro: x nato il 25.04.1934 a Monte San Pietrangeli (FM) CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

xA nata il 27.07.1942 a Monte San Giusto (MC) CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

14.12.1999 – MUTAZIONE CATASTALE prot.n.F01455.1/1999 uiv censite nel Comune di Montegranaro in viale Felice Cavallotti:

Soppresse: Foglio n.19 part.n.60 sub.22,24,39

Costituite: Foglio n.19 part.n.60 sub.47,48,49,50,51

24.06.2004 – COMPRAVENDITA notaio x di Macerata (MC) rep.n.126469/17530 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 10.07.2004 al n.6047 del reg. generale e al n.3675 del reg. particolare

a favore: x con sede a Falconara Marittima (AN) CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro: x con sede a Corridonia (MC) CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà

15.04.2010 – COMPRAVENDITA notaio x di Corridonia (MC) rep.n.206557/26660 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 28.04.2010 al n.3247 del reg. generale e al n.1878 del reg. particolare

a favore: x con sede a Corridonia (MC) CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro: x con sede a Falconara Marittima (AN) CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà

17.12.2010 – COMPRAVENDITA notaio x di Forlì (FC) rep.n.10316/6185 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 24.12.2010 al n.10243 del reg. generale e al n.6037 del reg. particolare

a favore: x con sede a Forlì (FC) CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro: x con sede a Corridonia (MC) CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà

14.05.2013 – VERBALE DI ASSEMBLEA notaio x di Forlì del 14.05.2013 rep.n.12691 raccolta n.7941 registrato a Forlì il 24.05.2013 n.3518

Trasformazione della società "x" piva x nella società "xL" piva x

10.10.2013 - IPOTECA VOLONTARIA per la quota capitale di € 1.050.000,00 totale € 1.890.000,00 da rimborsare in 20 anni concesso con atto del 10.10.2013 notaio xi rep.13078/8206 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 25.10.2013 al n.7435 del reg.generale e al n.1103 del registro particolare

a favore:

-x con sede a Forlì (FO) corso della Repubblica n.2-4. CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro:

-x con sede a Forlì (FO) cf x per la quota di 1/1 di piena proprietà

12.07.2015 – DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Forlì (FC) rep.n.2495 trascritto a Fermo il 13.02.2019 al n.155 del reg.part e al n.1041 reg.gen per quota capitale di € 209.023,52 per un totale di € 270.000,00

a favore: x con sede a San Marino (EE) CF x (domicilio ipotecario c/o avv.x via Lagomaggio, 48 Rimini) per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro: x con sede a Forlì (FO) cfx per la quota di 1/1 di piena proprietà

Annotazione: in data **03.03.2021** servizio PI di Fermo CESSIONE DELL'IPOTECA reg particolare n.212 e reg generale n.1688.

20.02.2020 – CESSIONE DELL'IPOTECA notaio x di Pesaro (PU) rep.n.30261/13428 del 20.02.2020 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo del 03.03.2021 al n.1688 del reg. generale e al n.212 del reg. particolare

a favore (dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione):

x con sede a San Marino (EE) CF x per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro (come da formalità originaria):

-x con sede a Forlì (FO) cf x per la quota di 1/1 di piena proprietà

12.04.2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Forlì (FC) repertorio n.927 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 03.06.2021 al n.3663 del Reg. Particolare e al n.4673 del Reg. Generale

a favore: x con sede a San Marino (EE) CF x (domicilio ipotecario c/o avv.x via Lagomaggio, 48 Rimini) per la quota di 1/1 di piena proprietà per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro: x con sede a Forlì (FO) cf 03515080400 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 12.04.2021 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Non sono state trascritte domande giudiziali

QUESITO 10

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.

PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
 - ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;
- per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:
- accesso al luogo con rilievo del bene
 - accesso ispezione titoli edilizi presso gli uffici tecnici comunali ;
 - elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
 - verifica dei comparabili di zona ;
 - estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
 - estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza
 - Verifica presenza contratti di affitto
 - verifica quote condominiali e pendenze in atto
 - redazione del rapporto di valutazione (stima).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed ½ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata " commerciale " secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione . Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona . Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento , e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene. (Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2; UNI11612/2015 ; UNI 10750/1998)

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale , sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98 , che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove

le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.

Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota detrattiva **del 5 %**.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE della CITTA' DI MONTEGRANARO

Il comune di Montegranaro è un comune della provincia di Fermo con popolazione di circa 13000 abitanti e si estende su circa 31 kmq, con una densità di popolazione è di circa 420 abitanti per kmq. Il comune è posto nelle vicinanze del confine con la provincia di Macerata ed è collegato direttamente con il comune di Monte San Giusto e Sant'Elpidio a Mare. Situato a circa 279 mt di altitudine il comune di Montegranaro è stato negli anni scorsi il comune con prevalenza nel settore calzaturiero cerniera tra i più importanti della provincia fermana e quella limitrofa maceratese. Il mercato edilizio in generale nel comune di Montegranaro ha una dinamicità bassa ;

Il prezzo degli immobili produttivi -commerciali uso magazzino -laboratorio , a Montegranaro è relativamente disomogeneo , anche se possono ritenersi compresi tra 350 €/m² e 650 €/m².

Gli operatori economici che esercitano le attività di mediazione immobiliare nel comune di Montegranaro, hanno dichiarato che le unità produttive ubicati nello specifico complesso produttivo oggetto di stima , tra via Cavallotti via Pomarola e che risultano parzialmente interrati (sottostrada) e privi di avvisi carrabili ai piani , in generale sono poco richieste. Il prezzo medio di mercato, per condizioni ambientali simili possono variare per il laboratorio al piano terzo sottostrada a circa 200€ mq mentre per i locali magazzino (con possibilità di modifica di destinazione a garage), siti al piano strada circa 350€/mq

VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 2° semestre 2023

Comune di Montegranaro B1 centrale/centro storico e dintorni	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
Laboratori	485/680		L	2,4/3,5	
magazzini	405/570		L	1,3/2	
negozio	810/1150		L	4/5,7	

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA CON RIFERIMENTO AGLI ANNI 2021/2022 /2023.

Nella suddetta forbice temporale NON sono stati rintracciati comparabili per immobili simili a quelli eseguiti

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA ONLINE immobili f.19 p.IIa 60 sub 47-50-49

- 1 proposta di vendita asta locale garage via Pomarola sup. commerciale 21mq prezzo 7270,00€ pari a circa 303€/mq
 2 proposta di vendita asta loc. capannone via Cavallotti sup. commerciale 60mq prezzo 13340€ pari a circa 222€/mq
 2 proposta di vendita asta locale via Castefidardo sup. commerciale 57mq prezzo 16040€ pari a circa 281€/mq

Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 19 p.IIa 60 sub 47-49-50												
1.1 Coefficiente di vetustà Meno 5 anni 1,1		da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8	0,8						
1.3 Coefficiente di conservazione Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente : qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente											Coeff. 0,6	
1.4 Coefficiente per esposizione												
(panoramico) : 1,05		Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95		Cortile interno : 0,9							
1.5 Coefficiente di piano Seminterrato: 0.8		Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1	Terzo: 1 ; Superiore tre : 1		Ultimo : 1 Attico :1.2			0,8				
1.6 Ascensore p.terra ,primo,presente o inutile : 1		Assente al 2° piano: 0,95	Assente al 3°piano : 0,88	Assente al 4°piano : 0,8	Assente al 5°piano : 0,7	Superiori : 07						
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni		1.10 Finiture fabb.		1.11 infissi				
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma	1	assenti	0,95	storiche	1,1	Doppi vetri	1			
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata	0,95	Corte esclusiva	1,05	signorili	1,05	Vetro singolo	0,9			
				Corte comune	1	civili	1	Termo acustiche	1,1			
						popolari	0,9	Avvolgibili pvc	1			
Calcolo Coefficiente di merito												
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	F19 p.60 sub 47	0,8	0,6	//	//	//	//	//	//	0,9	1	0,825
02	F19 p.60 sub 50	0,8	0,6	//	//	//	//	//	//	0,8	0,9	0,775
03	F19 p.60 sub 49	0,8	0,6	//	//	//	//	//	//	0,8	1	0,8

Descrizione sintetica immobili f.19 p.IIa 60 sub 47-49-50

Porzione di un fabbricato pluripiano uso artigianale industriale ,sito nel comune di Montegranaro , costituito da tre unità immobiliari descritte al NCEU al foglio 19 p.IIa 60 , sub 47 cat. D/7, sub 49 cat C/2 e sub 50 cat C/2; ubicate al terzo livello seminterrato sotto-strada da via Cavallotti (primo livello da via Pomarola) sub 47 e al IV livello sottostrada (terra da via Pomarola) per i sub 49 e 50. La struttura generale del fabbricato è realizzata con pilastri in c.a e solai in latero-cemento con tamponature esterne e partizioni interne in laterizio intonacato, la porzione delle unità controterra è realizzata prevalentemente con murature in c.a.

I beni sub 47-50 sono collegati tra loro ad una scala interna, uso esclusivo del sub 50 , che costituisce prosieguo a scendere della scala condominiale a servizio del III livello per il collegamento pedonale/carrabile dello stesso al piano strada di via Cavallotti.

La scala condominiale dal III livello non è in uso al sub 50.

La scala condominiale a salire come segnalato è dotata di un vano montacarichi centrale (non funzionante) bloccato al piano terra via cavallotti ed utilizzato impropriamente come ripostiglio da altri condomini.

Anche la scala condominiale che circonda il montacarichi è risultata all'ispezione , chiusa con inferriata e lucchetto al primo livello sottostrada ed utilizzata anch'essa dal livello I° sottostrada al piano terra di via Cavallotti come ripostiglio.

Al piano terra su via Cavallotti , previo il superamento di una porta tipo antincendio realizzata nella compartimentazione della scala condominiale , si apre un'ampia area di disimpegno condominiale carrabile con relativo accesso carrabile diretto esterno chiuso con serranda avvolgibile in ferro .

L'area di disimpegno condominiale al piano terra , risulta confinata a nord mentre sul fronte est è aperta verso i locali del condomino confinante e da esso presumibilmente utilizzata in parte come deposito.

Un doppio accesso pedonale del sub 47 , è situato sul fronte est percorrendo in salita una scalinata interna di tipo condominiale ad unica rampa con sbocco su via Magenta (percorso non correttamente ispezionato in fase di sopralluogo per presenza di impedimenti sostanziali) ed una ulteriore scalinata esterna (inagibile al momento) di collegamento al piano strada di via Magenta.

L'accesso alla scala esterna est , si trova interno ad un locale attualmente compartimentato con blocchetti di laterizio senza nessuna apertura di collegamento alla restante parte del sub 47. Questo locale secondo quanto riferito dai vicinati era utilizzato in modo autonomo negli anni passati come suolificio. Al suo interno si trovano anche i servizi igienici del laboratorio sub 47, anch'essi allo stato attive preclusi alla restante parte del laboratorio.

A scendere dalla scala esterna est in direzione sud , è possibile raggiungere delle aree la cui proprietà esclusiva o comune ad oggi a seguito di azioni , trasformazioni, modifica, acquisizioni piu o meno consentite ,non è facilmente individuabile.

Il locale sub 47 risulta in uno stato di vetustà strutturale ed edilizio/funzionale molto avanzato , privo di utenze e vandalizzato con infissi in ferro vetusti ed anch'essi vandalizzati , pavimenti in battuto di cemento, impianti fognanti di scarico a vista , intradossato solo al livello con parecchi distacchi di copriferro e lesioni etc.

I locali al quarto livello sottostrada rappresentati dai sub 50 e 49 , risultano compartimentati da murature pesanti in laterizio e cls, collegati tra loro da compartimentazioni con porte in ferro tipo tagliafuoco.

Il locale uso magazzino sub 50 è costituito da due vani , e risulta intercluso verso esterno tra il sub 47 ed il sub 49 ma collegato ad entrambi a mezzo di scala interna verso il sub 47 e da una porta in ferro doppia anta verso il sub 49.

Dei due vani del sub 50 , solo uno ha una finestra (luce senza affaccio) verso l'esterno, mentre l'altro, prospiciente la scala esterna antincendio, pur avendo su tutti gli elaborati allegati ai vari titoli edilizi e alla planimetria catastale , una rappresentazione di una superficie finestrata , in realtà risulta senza finestratura , in quanto chiusa perchè intederente con la scala esterna antincendio dalle ex proprietà. Un vano (lato est) del sub 50 era utilizzato in origine come centrale termica. Entrambi i locali del sub 50 sono risultati all'ispezione con materiale vario depositato al loro interno.

Il sub 50 risulta privo di utenze , con pavimentazione in cemento e in uno stato di vetustà edilizio/funzionale molto avanzato.

Il locale sub 49 anch'esso ad uso magazzino , ha due accessi esterni carrabili costituiti da una porta in ferro con specchiature opache in lamiera di ferro ed una serranda avvolgibile in acciaio zincato, e due affacci finestrati a sud ed ad ovest fronteggianti via Pomarola. L'intero sub 49 è risultato all'ispezione con accantonamento di materiali vari con prevalenza di tipo edilizio .

Il sub 49 risulta privo di utenze , con pavimentazione in cemento e in uno stato di vetustà edilizio/funzionale molto avanzato, e con impianti fognanti di scarico provenienti dai livelli superiori a vista (sub 47) .

Stato di possesso

I sub 47, 49 e 50 risultano liberi non occupati , ma si evidenzia un accantonamento di materiali vari con prevalenza di tipo edilizio nei sub 50 e 49 .

Confini

- *Il sub 47 confina a nord con terrapieno, a est con esterno verso proprietà condominiale /altre proprietà, a sud con affaccio su corte condominiale/altre proprietà, prospiciente via Pomarola, a ovest in parte su terrapieno ed in parte con affaccio su area condominiale prospiciente via Pomarola. Il locale risulta libero non occupato ed in assenza di materiali di deposito .*

- *Il sub 50 confina a est con altra proprietà, a sud con area condominiale prospiciente via Pomarola , a nord con terrapieno e a ovest con sub 49;*

- *Il sub 49 confina a nord e parzialmente ad ovest con terrapieno , ad ovest parzialmente con altra proprietà e accesso su area condominiale prospiciente via Pomarola, a sud con accesso su area condominiale via Pomarola, a est con sub 50.*

Stato conservativo generale:

Tutto il fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione pesante con interventi di consolidamento strutturale .

zona urbanistica

zona B di completamento art. 38

Condominio:

la società Grahouse srl ha un debito generale di euro 2233.74 per morosità pregresse.

Per le unità sub 47-50-49 il debito per gli anni 2022; 2023 e 2024 è rispettivamente di 213.8€ , 206,42€ , 197,93

Allo stato attuale non ci sono spese straordinarie deliberate nè da ratificare negli ultimi due anni ,

Non ci sono cause pendenti condominiali nè aventi ad oggetto le unità xxx

nota : per le quote millesimali e bilanci si rinvia **all'allegato 10**

Calcolo delle superfici allo stato attuale

immobile sub 47

(Sel);(Sil);(Sin)

circa 1576,28mq; 1505,59mq; //mq

altezza utile

303cm

immobile sub 49

(Sel);(Sil);(Sin)

circa 115,9mq; 99,19mq; //mq

altezza utile

295cm

immobile sub 50

(Sel);(Sil);(Sin)

circa 69,41mq; 60,23mq; //mq

altezza utile

288/299cm

Calcolo delle sup. commerciali							
Comune di Montegranaro	(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	6) Coeff di merito	Calcolo sup. comm.le 2x5x6
f.19 p.IIIa 60 sub 47	//	1576,28	1505,59	//	1	0,825	1300,43
f.19 p.IIIa 60 sub 50	46/53	69,41	60,23	//	1	0,775	53,79
f.19 p.IIIa 60 sub 49	101/117	115,09	99,19		1	0,8	92,07
Totale sup commerciale							1446,29

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Descrizione comune di Montegranaro	(1) Sup. commerciale	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori con riferimento all'immobile in oggetto di esecuzione	6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f.19 p.IIIa 60 sub 47-50	1354,22	485/680			200/250€	130€	176.048,60
f.19 p.IIIa 60 sub 49	92,07	405/570			300/350€	250 €	23.017,50

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

1 Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 100/1000 su immobili siti in Montegranaro (Fm) descritto al NCEU al f.19 p.IIIa 60 sub 47-50, un valore medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinquepercento), pari a $176048,60 \times 5\% = 167246,17 \text{ €}$ che si ritiene comunque non influente arrotondare a

167.000,00€

(diconsi euro centosessantasettemila/00)

2 Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 100/1000 su immobili siti in Montegranaro (Fm) descritto al NCEU al f.19 p.IIIa 60 sub 49, un valore medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinquepercento), pari a $23.017,50 \times 5\% = 21.866,25 \text{ €}$ che si ritiene comunque non influente arrotondare a

22.000,00€

(diconsi euro ventiduemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 11

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;

LOTTO 01

Porzione di fabbricato artigianale industriale, sito in Montegranaro (Fm) via Felice Cavallotti, ubicato al terzo e quarto livello sottostrada rispetto il piano terra su via Cavallotti, ad uso laboratorio artigianale e magazzino, con diritti pari a 1000/1000 alla società x in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale a Forlì in Corso della Repubblica n. 108 c.fiscale /p.iva x descritti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
19	60	47	D/7				Euro 3.408,62 L. 6.600.000	VARIAZIONE del 14/12/1999 in atti dal 14/12/1999 VARIAZIONE TOPONOMASTICA FRZ (n. F01455.1/1999)
	60	50	C/2	2	46mq	53 mq	Euro 95,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Localizzazione :

fabbricato pluripiano sito nei pressi del centro storico del comune di Montegranaro tra via Cavallotti e via Pomarola

Confini

il sub 47 confina a nord con terrapieno, a sud con affaccio su corte comune (sub 37) prospiciente via Pomarola, a ovest con affaccio su porzione area esterna comune e scala condominiale, a est con porzione area comune ed altre proprietà
il sub 50 al piano quarto sottostrada confina a nord con terrapieno, a est con altra proprietà, a ovest con sub 49 (stessa proprietà), a sud con corte comune prospiciente via Pomarola.

Il valore medio di stima (Vm) dell'immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

167.000,00€

(diconsi euro centosessantasettemila/00)

LOTTO 02

Porzione di fabbricato artigianale industriale, sito in Montegranaro (Fm) via Felice Cavallotti, ubicato al quarto livello sottostrada rispetto il piano terra su via Cavallotti (piano Terra rispetto via Pomarola), ad uso magazzino, con diritti pari a 1000/1000 alla società x in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale a Forlì in Corso della Repubblica n. 108 c.fiscale /p.iva x descritti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
19	60	49	C/2	2	101 mq	117mq	Euro 208,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Localizzazione :

fabbricato pluripiano sito nei pressi del centro storico del comune di Montegranaro tra via Cavallotti e via Pomarola

Confini

Il sub 49 confina a nord con terrapieno, a ovest parzialmente con terrapieno ed affaccio ed accesso su corte comune prospiciente via Pomarola, a sud con accesso ed affaccio su corte comune prospiciente via Pomarola, a est parzialmente con terrapieno e sub 50 (stessa proprietà)

Il valore medio di stima (Vm) dell'immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

22.000,00€

(diconsi euro ventiduemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 12

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 allegghi 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;

LOTTO 01

destinazione catastale	f.19 p.IIIa 60 sub 47-50
Diritti	piena proprietà ed usufrutto alla società xx in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale a Forlì in Corso della Repubblica n. 108 c.fiscale /p.iva x
Stato di possesso	<i>Il locale sub 47 risulta libero non occupato</i>
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	zona B di completamento art. 38 allegato 8
Condominio: quote millesimali	Complessivamente per i sub 47/50/49 sono stati dichiarati tab A 65,90 tab B // (Allegato 10)
Condominio: spese di gestione annue	Allegato 10
Condominio: spese straordinarie deliberate	Allo stato attuale non ci sono spese straordinarie deliberate ne da ratificare negli ultimi due anni ,
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Per le unità sub 47-50-49 il debito per gli anni 2022; 2023 e 2024 è rispettivamente di 213.8€ , 206,42€ , 197,93
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Non ci sono cause pendenti condominiali ne aventi ad oggetto l'unità Grahouse srl

LOTTO 02

destinazione catastale	f.19 p.IIIa 60 sub 49
Diritti	piena proprietà ed usufrutto alla società x in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale a Forlì in Corso della Repubblica n. 108 c.fiscale /p.iva x
Stato di possesso	<i>Il locale sub 49 risulta non locato</i>
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	zona B di completamento art. 38 allegato 8
Condominio: quote millesimali	Complessivamente per i sub 47/50/49 sono stati dichiarati tab A 65,90 tab B // (Allegato 10)
Condominio: spese di gestione annue	Allegato 10
Condominio: spese straordinarie deliberate	Allo stato attuale non ci sono spese straordinarie deliberate ne da ratificare negli ultimi due anni ,
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Per le unità sub 47-50-49 il debito per gli anni 2022; 2023 e 2024 è rispettivamente di 213.8€ , 206,42€ , 197,93
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Non ci sono cause pendenti condominiali aventi ad oggetto le unità proprietà x

QUESITO 13

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 14

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Allegato n.2 , allegato n.03

QUESITO 15

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

Allegato n.05

QUESITO 16

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;

Allegato n.06

QUESITO 17

ad allegare altresì la check list 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 .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).

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Stato Legittimo : allegato 7/A titoli edilizi vari; allegato 7/B stato lettittimo: CE sanatoria 330/96 e PdC in sanatoria 2007/93
8	Estratto scheda PRG
9	Schede comparabili di zona e proposte di vendita online
10	Documentazione condominiale e varia
11	Tabella coefficienti di merito

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fermo giugno 2024

arch Marco Cicchinè