



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.N.R. n° 149/2015

Promossa da
Cassa di Risparmio di Fermo S.p.a.

Contro



Giudice Esecutore
Dott.ssa Domizia Perrone

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 Domizia Perrone** con Atto di Nomina del **17.11.2021**, con accettazione dell'incarico da parte dello scrivente in data 24.11.2021, nella Procedura Esecutiva n° **149/2015 R.G.N.R.**, promossa da **Cassa di Risparmio di Fermo S.p.a.**, contro [REDACTED]; a redigere la presente Relazione di Stima, relativamente agli immobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), ubicati nel comune di Altidona (FM) in C.da Barbolano - Via Leopardi n° 9.

Un primo sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 6 Aprile 2022 alla presenza dell'Avv. Giovanni Lanese per il custode nominato ovvero l'I.V.G. Marche, nel quale non è stato possibile accedere agli immobili in quanto non presente la Sig.ra Fardello.

Un secondo sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 12 Giugno 2022, sempre alla presenza dell'Avv. Giovanni Lanese per il custode nominato ovvero l'I.V.G. Marche, in cui si è potuto accedere agli immobili in quanto l'esecutato ha provveduto a lasciare le chiavi ad un vicino di casa.

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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12** - ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13** - ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14** - a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15** - ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato



ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 16** - ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

RISPOSTA AI QUESITI:

A - Controllo della completezza documentale

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

- art. 567 comma 2 c.p.c.

All'interno del fascicolo è presente il certificato notarile, del notaio Dott.sa Maria Carmela Ressa, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, aggiornato ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento avvenuto nel 2016.

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

• TRASCRIZIONI:

- 01** - Trascrizione a favore del 20.04.2011 / Registro Particolare 1863 / Registro Generale 3191 Pubblico Ufficiale Dott.ssa Filauri Francesca / Repertorio 24511/8244 del 18.04.2011 “Atto tra Vivi - Compravendita”;
- 02** - Trascrizione contro del 24.07.2015 / Registro Particolare 3592 / Registro Generale 4957 Pubblico Ufficiale UNEP di Fermo / Repertorio 1745/2015 del 17.07.2015 “Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili”;
- 03** - Trascrizione Contro del 14.02.1996 / Registro Particolare 783 / Registro Generale Pubblico Ufficiale Dott. Rossi Alfonso / Repertorio 221906/32194 del 09.08.2011 “Atto tra Vivi - Compravendita”;
- 04** - Trascrizione contro del 29.12.2017 / Registro Particolare 7159 / Registro Generale 10024 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo / Repertorio 2206 del 06.11.2017 “Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili”;



• **ISCRIZIONI:**

01 - Iscrizione contro del 20.04.2011 / Registro Particolare 667 / Registro Generale 3192 / Pubblico Ufficiale Dott.ssa Filauri Francesca Repertorio 24512/8245 del 18.04.2011 / Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario”;

02 - Iscrizione contro del 31.10.2014 / Registro Particolare 1064 / Registro Generale 7216 Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo Repertorio 576/2014 del 26.05.2014 / Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo”;

(Allegato H - Visure Ipotecarie risultanti a carico dell’immobile)

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.ssa Maria Carmela Ressa, nella quale sono correttamente indicati i dati catastali all’attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati per i vent’anni precedenti.

(Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche)

Per quanto riguarda la certificazione di matrimonio dell’esecutata dell’immobile, non è stata presentata da parte del creditore, quindi lo scrivente a proceduto ad estrarre copia dell’Estratto per Riassunto dell’Atto di Matrimonio e Certificato di Residenza, in cui risulta che la Sig.ra [REDAZIONE] è divorziata con sentenza del Tribunale di Moron (Argentina) del 28.09.2001, ed attualmente non risulta risiedere nel comune di Altidona e lo stesso ha emesso Atto di Cancellazione Anagrafiche per Irreperibilità in data 09.11.2022 Prot. n° 8580.

(Allegato L - Estratti per Riassunto dell’Atto di Matrimonio e Certificati di Stato Civile)

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 alla Sig.ra [REDAZIONE], risultano essere un Appartamento al Piano Primo, una Cantina al Piano S1, ed un Posto Auto scoperto, tutti ricadenti all’interno di un edificio plurifamiliare, sito in C.da Barbolano in Via G. Leopardi n° 9 nel comune di Altidona (FM). L’edificio in cui sono ubicati i suddetti immobili ricade nella zona: “B5 – Zone di Completamento della



Collina - articolo 52 delle N.T.A.”, nel P.R.G. del comune di Altidona (FM). Gli Immobili sopra descritti sono identificati al foglio di mappa n° 4 particella n° 331 Sub 5-15-24, nel V.C.E.U. del comune di Altidona (FM).

I beni risultano essere confinanti con:

Il Sub 5 (Cantina) con il B.C.N.C. (Sub 26), con il Sub 4 (Proprietà Pagliaretta Giorgio) ed il Sub 30 (Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]);

Il Sub 15 (Posto Auto) con il B.C.N.C. (Sub 26), con il Sub 14 (Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]), e con il Sub 16 (Proprietà [REDACTED]);

Il Sub 24 (Appartamento) con il B.C.N.C. (Sub 26), con il Sub 23 (Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]), con il Sub 25 ([REDACTED]), con il Sub 29 (Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]).

(Allegato A - Immagine Satellitare dell'Area)

(Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 4 del Comune di Altidona)

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

2 - Descrizione sommaria dei beni:

I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 149/2015, di proprietà della Sig.ra [REDACTED], sono costituiti da un Appartamento al Piano Primo, una Cantina al Piano Seminterrato ed un Posto Auto Scoperto, il tutto facente parte di un edificio Plurifamiliare edificato con orditura portante in c.a. e tamponatura a faccia vista, la cui corte risulta interamente recintata e pavimentata. Gli immobili in oggetto identificati con i Sub 5-15-24 vengono di seguito descritti:

- Appartamento al Piano Prima al quale si accede dal pianerottolo finale della scala scoperta esterna senza ascensore, costituito da un piccolo ingresso, bagno, soggiorno-pranzo, camera, balcone ed un piccolo soppalco, costruito successivamente, che funge da sottotetto. La pavimentazione dell'ingresso e del soggiorno-cucina risulta omogenea in gres porcellanato, la camera è pavimentata in parquet, il bagno è rivestito a terra e sulle pareti con monocottura. Il portone d'ingresso risulta essere un portone blindato, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno a doppio vetro a taglio termico e persiane in alluminio, oltre a zanzariere sulle due finestre che portano al balcone. L'appartamento è dotato di videocitofono e impianto di riscaldamento a pavimento. L'impianto elettrico risulta a norma. Il balcone è pavimentato con piastrelle in monocottura ed ha un parapetto in ferro.



- La cantina sostanzialmente risulta essere un sottoscala con porta d'ingresso in metallo REI 120 pavimentato in gres e dotato di impianto elettrico.
- Il Posto Auto esterno è ricavato, come gli altri, sulla corte comune dell'edificio e risulta essere pavimentato in betonelle di c.a. di due colori per delimitare i vari posti auto.

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

(Allegato D - Planimetrie Catastali dell'immobile)

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 stato edificato a partire dal 2009 fino al suo completamento nel 2011.

4 - Accertamento della regolarità edilizio/urbanistica dei beni:

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

l'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire n° 09/2009 del 06.07.2009 P.E. 126/2008, con successiva Variante in Corso d'Opera Autorizzata con Permesso di Costruire n° 05/2011 del 09.03.2011, e ulteriore Variante in Corso d'Opera Autorizzata con Permesso di Costruire n° 026/2011 del 28.09.2011, nonché Richiesta di Agibilità/Abitabilità del 25.05.2011 Prot. n° 2962.

Dal sopralluogo effettuato presso le unità immobiliari è stata riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria approvata reperita presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Altidona, ed allegata al P.d.C. 026/2011 del 28.09.2011, nonché la corrispondenza con la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno per i Sub 5 (Cantina) e 15 (posto auto), mentre il Sub 24 (appartamento) risulta difforme in quanto è stato realizzato un soppalco in legno che occupa porzione del soggiorno-cucina, al fine di creare un sottotetto avente altezza massima di cm 195 circa e minima di cm 90 circa. Tale soppalco è stato sicuramente eseguito successivamente ai titoli autorizzativi sopra citati, tramite rimozione di parte del controsoffitto in cartongesso di chiusura del sottotetto, ancora presente in corrispondenza della zona cucina; però nelle planimetrie e nei prospetti allegati ai Permessi di cui sopra, non è riportata la finestra Velux presente



nel soppalco che è stata sicuramente realizzata contestualmente alle opere principali dell'edificio. Tale difformità va sanata presentando una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per aumento di volume entro il 20% del totale, e difformità prospettiche con una spesa stimata di euro 5.330,00 circa, comprensiva di oneri in Sanatoria e Spese Tecniche anche per l'aggiornamento delle planimetrie presso il competente Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno. Inoltre è stata riscontrata l'assenza del relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) il cui costo di realizzazione è stato stimato in euro 170,00 circa.

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

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

I beni immobili in oggetto risultano essere tre unità immobiliari censite al Vigente Catasto Edilizio Urbano del comune di Altidona, e più precisamente n° 1 C/2 (Cantina), n° 1 C/6 (Posto Auto) e n° 1 A/2(Appartamento); 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 Altidona con N.T.A.)

6 - Identificazione catastale dei beni:

Gli immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 149/2015, attualmente risultano essere censiti con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Altidona (FM) - C.da Barbolano Via G. Leopardi n° 9

Foglio n° 4 - Particella n° 331

Subalterno n° 5 - Categoria C/2 (Magazzino/Locale di Deposito) - Classe 1 - Consistenza 7 m² - Superficie Catastale mq 9 - Rendita Catastale € 10,12;

Subalterno n° 15 - Categoria C/6 (Posto Auto) - Classe 1 - Consistenza 15 m² - Superficie Catastale mq 15 - Rendita Catastale € 21,69;

Subalterno n° 24 - Categoria A/2 (Appartamento) - Classe 2 - Consistenza 3 vani - Superficie Catastale mq 50 - Rendita Catastale € 170,43;

il tutto di Proprietà per la quota 1/1 della Sig.ra [REDACTED] nata a Moron (Argentina) il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

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

Si precisa che i dati sopra indicati corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento del 2016.



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

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

Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dalla Dott.ssa Filauri Francesca in data 18/04/2011, registrato in data 20/04/2011 al Registro Generale n° 3191 - Registro Particolare n° 1863 - Repertorio n° 24511/8244 con il quale la Sig.ra [REDACTED] ha acquistato dalla Società [REDACTED], i diritti di piena proprietà per 1/1, degli immobili sita ad Altidona (FM), in C.da Barbolano Via G. Leopardi n° 9, identificati al Foglio di Mappa n° 4 - Particella n° 331 - Sub 5 - 15 - 24.

In merito alla fattibilità della divisione dei beni si precisa che allo stato attuale risultano essere 1 appartamento con due pertinenze staccate, n° 1 cantina e n° 1 posto auto, quindi 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:

Gli immobili in oggetto della procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 149/2015 sono stati acquistati dall'esecutata, come già illustrato al punto precedente, a seguito del seguente atto di compravendita tra vivi:

Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dalla Dott.ssa Filauri Francesca in data 18/04/2011, registrato in data 20/04/2011 al Registro Generale n° 3191 - Registro Particolare n° 1863 - Repertorio n° 24511/8244 con il quale la Sig.ra [REDACTED] ha acquistato dalla Società [REDACTED].

La Società [REDACTED] aveva acquistato la piena proprietà 1/1 dell'area sulla quale è stato edificato l'edificio di cui fanno parte i beni pignorati, a seguito di Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dal Dott. Farina Albino in data 24/04/2008, registrato in data 07/05/2008 al Registro Generale n° 4769 - Registro Particolare n° 3004 - Repertorio n° 102878/13300, dalla Sig.ra [REDACTED].

La Sig.ra [REDACTED] è divenuta proprietaria dell'area per la quota di 1/2 con Atto per Causa Morte "Accettazione Tacita dell'Eredità" del Dott. Farina Albino in data 17/04/2208, registrato in data 07/05/2008 al Registro Generale n° 4761 - Registro Particolare n° 2996 - Repertorio n° 102803/13273, dal De Cuius [REDACTED], coniuge della Sig.ra [REDACTED] a seguito della Rinuncia all'Eredità dei Figli



██████████ ed ██████; e per la restante quota di 1/2 a seguito di Certificato di Denuncia di Successione sempre del De Cuius ██████████ registrata all'Ufficio del Registro di Roma in data 21/03/2002 Repertorio 30/17985/98, Trascritto il 03/03/2008 al Registro Generale n° 2518 / Registro Particolare n° 1683.

Altri ulteriori passaggi sono stati descritti dettagliatamente nel Certificato Notarile Depositato dal Creditore Procedente redatto dalla Dott.ssa Maria Carmela Ressa.

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 primo semestre;
(Allegato J - Valori OMI di riferimento per il Comune di Altidona)
- Studi professionali operanti nel territorio
- Agenzie immobiliari operanti nel settore e nel territorio
- Dati provenienti dal mercato immobiliare del comune di Altidona.

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 il locale al Piano S1 è a tutti gli effetti una pertinenza diretta dell'abitazione, sono i seguenti:

Foglio 4 - Part.IIa 331 Sub 5 - C/2 (Locale di Deposito / Cantina) =	1.400,00 €/mq
Foglio 4 - Part.IIa 331 Sub 15 - C/6 (Posto Auto Scoperto) =	300,00 €/mq
Foglio 4 - Part.IIa 331 Sub 24 - A/2 (Appartamento) =	1.400,00 €/mq

Calcolo Superfici Commerciali Lorde (SCL):



Per la determinazione delle Superfici Commerciali Lorde si deve prendere in considerazione l'intero ingombro dell'unità immobiliare, comprensivo dell'intero ingombro delle pareti esterne libere, e della metà delle pareti confinanti con altri fabbricati e/o vani scala/ascensore/vani tecnici ecc. Mentre per la corte verrà rilevata la superficie complessiva al lordo di recinzioni, muretti ecc.. Rilevate le superfici di riferimento si dovranno ragguagliare per ottenere la superficie commerciale per destinazione omogenea, ovvero per quella predominante, ovvero, per l'appartamento verranno ragguagliate le superfici dei balconi calcolandole al 50%, infine il Sub 5 che a tutti gli effetti è una pertinenza indiretta dell'abitazione, verrà ragguagliata al 25%. Quindi, le superfici da ragguagliare saranno le seguenti:

Foglio 4 - Part.IIa 331 - Sub 5

Locale Deposito / Cantina = mql 7,50 x 25 % = 1,88 mql
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL1) ragguagliata 1,88 mql

Foglio 4 - Part.IIa 331 - Sub 15

Posto Auto Scoperto = mql 15,00 x 100 % = 15,00 mql
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL2) ragguagliata 15,00 mql

Foglio 4 - Part.IIa 331 - Sub 24

Appartamento = mql 47,50 x 100 % = 47,50 mql
 Balcone = mql 10,15 x 50 % = 5,08 mql
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL3) ragguagliata 52,58 mql

Calcolo del Fattore Correttivo Globale (FCG):

Per ottenere il Fattore Correttivo Globale, per ogni singolo subalterno, si è tenuto conto da quanto stabilito dal Codice per le Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, il valore scaturito nella tabella che segue, è il prodotto di tutti i fattori parziali, precisando infine che il fattore del Sub 5 verrà calcolato con il Sub 24 in quanto una pertinenza dello stesso :

Foglio 4 - Particella 331 - Sub 15

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Terra)	1,00
Stato di Occupazione (Libero)	1,00
Stato di Conservazione (Buono)	0,95
Esposizione	1,00
Fattore Correttivo Globale (FCG)	0,95



Foglio 4 - Particella 331 - Sub 5 e 24

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Primo Senza Ascensore)	1,00
Stato di Occupazione (Libero)	1,00
Stato di Conservazione (Buono)	0,95
Età edificio (da 10 a 20 anni)	0,95
Esposizione (tutta a Nord)	0,95
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio	1,00
Finiture Esterne (Civili)	1,00
Finiture Interne (Civili)	1,00
Riscaldamento Autonomo	1,00
Impianti Tecnologici	1,00
Infissi Esterni	1,00
Infissi Interni	1,00
Servizi Igienici (Singolo)	1,00
Fattore Correttivo Globale (FCG)	0,86

Determinazione del Valore di Mercato dell'immobile:

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

Sub 5 (Locale di Deposito / Cantina)

$$\text{VM1} = \text{QMU } 1.400,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 1,88 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,86 = \underline{\underline{\text{€ } 2.263,52}}$$

(euro duemiladuecentosessantatre/52)

Sub 15 (Posto Auto Scoperto)

$$\text{VM2} = \text{QMU } 300,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 15,00 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,95 = \underline{\underline{\text{€ } 4.275,00}}$$

(euro quattromiladuecentosettantacinque/00)

Sub 24 (Appartamento)

$$\text{VM3} = \text{QMU } 1.400,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL } 52,58 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,86 = \underline{\underline{\text{€ } 63.306,32}}$$

(euro sessantatremilatrecentosei/32)

$$\text{VMT} = \text{VM1 } 2.263,52 \text{ €} + \text{VM2 } 4.275,00 \text{ €} + \text{VM3 } 63.306,32 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ } 69.844,84}}$$

(euro sessantanovemilaottocentoquarantaquattro/84)



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 e bolli per P.d.C. in sanatoria (stima)	€ 3.520,00
Spese Tecniche redazione concessione in sanatoria comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 1.440,00
Diritti di Registrazione presso competente Ufficio Territoriale	€ 50,00
Spese Tecniche redazione Variazione Catastale compreso IVA e CAP (stima)	€ 320,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 170,00
Totale Spese a carico dell'acquirente (S)	€ 5.500,00

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

$$\text{VIT} = \text{VMT } 69.844,84 \text{ €} - \text{S } 5.500,00 \text{ €} = \text{€ } 64.344,84$$

(euro sessantaquattromilatrecentoquarantaquattro/84)

Arrotondamento a **€ 64.000,00**
(euro sessantaquattromila/00)

10 - Formazione dei Lotti:

Premesso che gli immobili di cui alla procedura esecutiva con R.G.N.R n° 149/2015 appartengono all'esecutata Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1, e che allo stato attuale, pur essendoci la possibilità di vendere separatamente i vari Sub, lo scrivente ritiene che sia giusto formare un unico lotto per la vendita denominato "Lotto Unico", in quanto i Sub 5 e 15 sono di fatto delle pertinenze del Sub 24, di seguito descritto:

"LOTTO UNICO" - Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 su Appartamento sito al Piano Primo di un edificio plurifamiliare sito ad Altidona (FM) in C.da Barbolano Via G. Leopardi n° 9, di mq 47,50 composto da: 1 ingresso/disimpegno, 1 bagno, 1 soggiorno-pranzo ed 1 camera, oltre al balcone di mq 10,15. L'Appartamento è dotato di n° 2 pertinenze di cui 1 al Piano S1 (Cantina) e l'altra al Piano Terra (Posto Auto Scoperto). Le unità immobiliari descritte sono censite al Foglio 4 - Part.lla 331 - Sub 24 - Categoria A/2 - classe 2 (Appartamento), Sub 5 - Cat. C/2 - classe 1 (Cantina), Sub 15 - Categoria C/6 - classe 1 (Posto Auto Scoperto), nel V.C.E.U. del comune di Altidona (FM), e sono state valutate, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità, complessivamente **64.000,00 €** (euro sessantaquattromila/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. 149/20154, risulta libero in quanto, dalla ricerca effettuata, l'esecutata risiede attualmente in Argentina.

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.

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 ricade l'immobile.

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, che al legale dell'esecutata in quanto la stessa è attualmente irreperibile e probabilmente domiciliata all'estero.



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 li 12.01.2023

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° 4 scala 1:2.000 del comune di Altidona dove ricadono gli immobili.;
- Allegato C - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni dell'edificio dove ricadono gli immobili;
- Allegato D - Planimetria Catastale scala 1:200 del Sub 5-15-24;
- Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche deli immobili;
- Allegato F - Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Altidona con N.T.A.;
- Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Altidona;
- Allegato H - Visure Ipotecarie a carico degli immobili;
- Allegato I - Rilievo Fotografico degli immobili;
- Allegato J - Valori O.M.I. di riferimento per il Comune di Altidona;
- Allegato K - Ultime Planimetrie in Atti depositata presso il Comune di Altidona;
- Allegato L - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio e Certificato di Stato Civile dell'Esecutata;
- Allegato M - Planimetria Redatta dal CTU con Indicazione delle Difformità.

Porto San Giorgio li 12.01.2023

Il C.T.U.
Geom. Patrizio Giorgetti

