



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.N.R. n° 146/2017

Promossa da

C.A.F. S.p.a. (Mandataria di Purple SPV S.r.l.)

Contro

██████████ e ██████████

Giudice Esecutore

Dott.ssa Giorgia Cecchini

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 Giorgia Cecchini** con Atto di Nomina del **26.04.2022**, con accettazione dell'incarico da parte dello scrivente in data 08.05.2022, nella Procedura Esecutiva n° **146/2017 R.G.N.R.**, promossa da **C.A.F. S.p.a. (Mandataria Purple SPV S.r.l.)**, contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; a redigere la presente Relazione di Stima, relativamente agli immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] (De Cuius deceduto nel 2006) ubicati nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via G. Di Vittorio n° 20.

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 10 Giugno 2023 alla presenza dell'esecutata Sig.ra [REDACTED], nel quale non è stato rilevato lo stato di fatto degli immobili.

Premesso ciò lo scrivente procede ad elencare i quesiti posti dal Giudice Esecutore:

Incarico Conferito dal Giudice Esecutore:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

- A** - In primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle trascrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data succedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a



ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

B - In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione della certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

C - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1 - all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- 2 - ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dell'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3 - ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4 - ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n.380,specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5 - ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;
- 6 - ad identificare catastalmente l'immobile, previa accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento catastale, ivi compresa la denuncia al n.c.e.u. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o relazione e, in caso di oggettiva impossibilità ne indichi le ragioni ostative;



- 7 - ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte 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 divisione;
- 8 - a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
- 9 - a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10 - a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11 - ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza



rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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



RISPOSTA AI QUESITI:

A - Controllo della completezza documentale

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

All'interno del fascicolo è presente il certificato notarile, del notaio Dott.ssa Maria Amelia Salvi, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, aggiornato ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento avvenuto nel 2017.

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

• TRASCRIZIONI:

- 01** - Trascrizione a Favore del 26.08.1992 / Registro Particolare 4053 / Registro Generale 5720 / Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro / Repertorio 40/145 del 04.07.1991 - “Atto per causa di morte - Certificato di Denuncia di Successione”;
- 02** - Trascrizione Contro del 05.01.1995 / Registro Particolare 101 / Registro Generale 115 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 67898/5787 del 07.12.1994 “Atto tra Vivi - Compravendita”;
- 03** - Trascrizione a Favore del 05.01.1995 / Registro Particolare 102 / Registro Generale 116 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 67898/5787 del 07.12.1994 “Atto tra Vivi - Divisione”;

• ISCRIZIONI:

- 01** - Iscrizione Contro del 15.09.1995 / Registro Particolare 796 / Registro Generale 5333 / Pubblico Ufficiale Dott. Alfonso Rossi / Repertorio 75616/6736 del 07.09.1995 / “Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario”;
- 02** - Iscrizione Contro del 15.02.2000 / Registro Particolare 252 / Registro Generale 1203 / Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata / Repertorio 74/2000 del 12.02.2000 / “Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo”;
- Annotazione n. 821 del 14.09.2000 (Cancellazione Totale)
- 03** - Iscrizione Contro del 25.09.2000 / Registro Particolare 1353 / Registro Generale 6301 / Pubblico Ufficiale Dott. Antonio Testa / Repertorio 139121 del 18.09.2000 / “Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ”;
- Iscrizione n. 789 del 02.09.2020 (Rinnovo Ipoteca)
- 04** - Iscrizione Contro del 04.11.2002 / Registro Particolare 1707 / Registro Generale 8726 / Pubblico Ufficiale Serit Picena S.p.a. / Repertorio 4445/2002 del 25.10.2002 / “Ipoteca Legale a Mezzo Ruolo ex art. 77 D.P.R. 602/73”;
- Annotazione n. 479 del 07.07.2020 (Cancellazione Totale)



- 05** - Iscrizione Contro del 09.06.2004 / Registro Particolare 1322 / Registro Generale 5020 / Pubblico Ufficiale Giudice di Pace / Repertorio 849/2003 del 27.11.2003 / “Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo”;
- Annotazione n. 479 del 07.07.2020 (Cancellazione Totale)
- 06** - Iscrizione Contro del 31.07.2017 / Registro Particolare 4563 / Registro Generale 6254 / Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo / Repertorio 1459/2017 del 08.07.2017 / “Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili”;
- 07** - Iscrizione Contro del 02.09.2020 / Registro Particolare 789 / Registro Generale 5420 / Pubblico Ufficiale Dott. Antonio Testa / Repertorio 139121 del 18.09.2000 / “Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo”;
- Formalità di Riferimento: Iscrizione Contro n. 1353 del 2000
(*Allegato H - Visure Ipotecarie*)

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

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

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

(*Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche*)

Per quanto riguarda la certificazione di matrimonio dell’esecutata dell’immobile, non è stata presentata da parte del creditore, in quanto gli esecutati risultano essere madre e figlio eredi del De Cuius [REDACTED] deceduto in data antecedente a quella del pignoramento.

(*Allegato K - Certificato di Morte e Certificato di Stato Civile degli Esecutati*)



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 al De Cuius Sig. [REDAZIONE], risultano essere un Appartamento al Piano Secondo ed 2 Soffitte al Piano Terzo, ricadenti all'interno di un edificio plurifamiliare, sito in Via G. Di Vittorio n° 20 nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM). L'edificio in cui sono ubicati i suddetti immobili ricade nella zona: "ZTR1 - Tessuto Prevalentemente Residenziale ad Alta Densità - articolo 33 delle N.T.A.", nel P.R.G. del comune di Sant'Elpidio a Mare (FM). Gli Immobili sopra descritti sono identificati al foglio di mappa n° 26 particella n° 159 Sub 9, nel V.C.E.U. del comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), il tutto individuabile alle coordinate 43°.258756 di latitudine Nord e 13°.688871 di longitudine Est.

I beni risultano essere confinanti con:

Il Sub 10 (Appartamento+Soffitta Proprietà [REDAZIONE]) con il Vano Scala, con il Sub 7 (Appartamento+Soffitta Proprietà [REDAZIONE] e [REDAZIONE]) e con il Sub 8 (Appartamento+Soffitta Proprietà [REDAZIONE]).

(Allegato A - Immagine Satellitare dell'Area)

(Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 26 del Comune di Sant'Elpidio a Mare)

(Allegato C - Elenco Subalterni)

(Allegato D - Planimetria Catastale degli immobili)

(Allegato F - Stralcio del PRG del Comune di Sant'Elpidio a Mare con N.T.A.)

2 - Descrizione sommaria dei beni:

I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 146/2017, di proprietà del De Cuius [REDAZIONE], sono costituiti da un Appartamento al Piano Secondo e due porzioni di soffitta al Piano Terzo, il tutto censito in un unico subalterno, facente parte di un edificio Plurifamiliare edificato con orditura portante in muratura intonaca e tinteggiata, solai di interpiano in latero cemento e copertura con travature varesi, tegole e coppi. L'edificio è dotato di ampia corte completamente recintata dotata di accesso carrabile e pedonale, dove sono presenti sia ampie zone pavimentate e porzioni a verde. Gli immobili in oggetto identificati con il Sub 9 vengono di seguito descritti:

- Appartamento al Piano Secondo di mq1 104,35 complessivi, oltre ai balconi, al quale si accede dal vano scala interno condominiale senza ascensore, costituito da



soggiorno, cucina-sala pranzo, 2 camere, disimpegno, bagno e ripostiglio oltre a 3 balconi di cui uno non accessibile. La zona giorno risulta difforme dalla planimetria catastale in atti in quanto manca il divisorio tra la cucina e la sala pranzo e la zona giorno è stata ampliata riducendo le dimensioni del disimpegno. La pavimentazione risulta omogenea in tutto l'appartamento in monocottura bianca ad esclusione del ripostiglio dove sono presenti piastrelle ceramiche finto cotto. Il portone d'ingresso è un portone in legno non blindato, le porte interne sono in legno tamburato laccate bianche. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno a vetro singolo, originali dell'anno di costruzione, e tapparelle in PVC. L'impianto di riscaldamento è costituito da corpi radianti in ghisa e caldaia standard a metano. L'impiantistica in generale risulta funzionante ma non completamente a norma. Sono infine presenti n° 3 balconi di cui 2 esclusivi ed un terzo in comproprietà non facilmente accessibile in quanto non vi sono porte-finestre ma una semplice finestra. I balconi si presentano con parapetto in alluminio non più a norma in quanto di altezza 90 cm e pavimentazione in clinker. Le condizioni generali dell'appartamento sono più che discrete anche se sono presenti evidenti fenomeni di muffa negli angoli e nel soffitto

- Le due soffitte al Piano Terzo Sottotetto si presentano senza le pareti divisorie indicate nella planimetria catastale, e non presentano finiture civili, ovvero sono allo stato grezzo, senza pavimentazione ed intonaci e l'impiantistica è costituita da due punti luci e due prese di corrente.

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

(Allegato D - Planimetrie Catastali degli immobili)

La vendita immobiliare di tutti i beni sopra descritti non è soggetta ad IVA in quanto già trascorsi 5 anni sia dalla realizzazione che dall'ultima compravendita.

3 - Identificazione dell'anno di costruzione dei beni:

Premesso che a seguito di richiesta di accesso agli atti, inviata in data 19/10/2022, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare lo stesso, dopo mesi e mesi di solleciti, ha provveduto a consegnare la documentazione richiesta solo in data 14.06.2023; premesso ciò l'anno di costruzione dello stesso è individuabile a partire dalla seconda metà del 1965 fino al suo completamento nel 1970.



4 - Accertamento della regolarità edilizio/urbanistica dei beni:

Come precedentemente detto al punto 3, ovvero che solo in data 14.06.2023 l'Ufficio Urbanistica consegnava al sottoscritto la documentazione inerente l'edificio richiesta, si precisa che i titoli autorizzativi con cui è stato edificato l'edificio in cui ricade l'immobile in oggetto sono i seguenti: Licenza di Costruzione n° 5252 del 29/05/1965 e successiva Licenza di Costruzione in rinnovo della precedente n° 5252-9772 del 04/10/1966, oltre a Autorizzazione di Abitabilità del 01/04/1978.

Dal sopralluogo effettuato presso le unità immobiliari, sono state riscontrate delle difformità con la Planimetria Catastale in Atti e con l'ultima ed unica depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare, consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni all'interno dell'appartamento ovvero è stata ampliata la zona giorno con la demolizione della parete divisoria del disimpegno creandone uno di dimensioni inferiore nella sola zona notte. Difformità prospettiche consistenti nell'assenza di un balcone riportato nel Prospetto Ovest con relativa porta finestra quando invece sullo stato di fatto tale balcone è assente e vi è presente una semplice finestra. Nel Piano Terzo Sottotetto, è stata rilevata l'assenza delle pareti divisorie tra le due porzioni di soffitta ricadenti nel Sub 9 e le altre unità confinanti, pareti indicate nelle planimetrie catastali in atti.

Le difformità sopra indicate vanno sanate presentando una CILA in Sanatoria pagando una sanzione di euro 1.000,00 al Comune di Sant'Elpidio a Mare, per le difformità interne; ed una SCIA in Sanatoria pagando una sanzione di 562,00 euro più 50,00 di Diritti di Segreteria, sempre al Comune di Sant'Elpidio a Mare, per le difformità prospettiche, oltre alle relative competenze tecniche stimabili in 1.028,00 compresi di IVA e CAP. Successivamente andrà presentato l'atto di aggiornamento catastale (DOCFA) al competente Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno, con il quale dovranno essere staccate le soffitte dall'appartamento creando così 3 unità immobiliari (1 appartamento + 2 soffitte) con un costo di euro 150,00 come diritti per l'Agenzia del Territorio ed euro 410,00 compresi di IVA e CAP come competenze tecniche. Inoltre è stata riscontrata l'assenza del relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) il cui costo di realizzazione è stato stimato in euro 150,00 circa.

(Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi Rilasciati dal Comune di Sant'Elpidio a Mare)

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

I beni immobili in oggetto risultano essere 1 Appartamento e due Soffitte ricadenti in un unico Subalterno censito al Vigente Catasto Edilizio Urbano del comune di



Sant’Elpidio a Mare (FM), e più precisamente n° 1 A/3 (Appartamento+Soffitta); 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 Sant’Elpidio a Mare con N.T.A.)

6 - Identificazione catastale dei beni:

Gli immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G. n° 146/2017, attualmente risultano essere censiti in un unico subalterno con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Sant’Elpidio a Mare (FM) - Via G. Di Vittorio n° 20

Foglio n° **26** - Particella n° **159**

Subalterno n° **9** - Categoria **A/3** (Abitazione) - Classe **3** - Consistenza **6 vani** - Superficie Catastale **mq 128** - Rendita Catastale **€ 179,73**;

il tutto di Proprietà per la quota **1/1** del De Cuius Sig. [REDACTED] nata a Sant’Elpidio a Mare (FM) 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 2017.

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 al De Cuius Sig. [REDACTED] per la quota 1/1, a seguito dei titoli di provenienza di seguito elencati:

Atto di Successione di [REDACTED] (genitore) del 25.05.1996 trascritta all’Ufficio del Registro di Fermo in data 21.11.1996 Volume 204 n° 11 con Voltura n° 53.1/1998 - Pratica 46302 del 03/07/2000, con il quale ereditava la quota di 1/2 degli immobili in oggetto, di cui era già proprietario per la quota di 1/2, siti a Sant’Elpidio a Mare (FM), in Via G. Di Vittorio n° 20, identificati al Foglio di Mappa n° 26 - Particella n° 159 - Sub 9.

In merito alla fattibilità della divisione dei beni si precisa che allo stato attuale risultano essere 1 appartamento con due pertinenze indirette (soffitte) il tutto censito in un unico subalterno, quindi si procederà 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° 146/2017 sono stati acquisiti dal De Cuius [REDACTED], come già illustrato al punto precedente, a seguito del seguente atto:

Atto di Successione di [REDACTED] (genitore) del 25.05.1996 trascritta all'Ufficio del Registro di Fermo in data 21.11.1996 Volume 204 n° 11 con Voltura n° 53.1/1998 - Pratica 46302 del 03/07/2000, con il quale ereditava la quota di 1/2 degli immobili in oggetto, di cui era già proprietario per la quota di 1/2.

La quota di Comproprietà degli immobili era pervenuta al De Cuius [REDACTED] a seguito di Atto di Successione di [REDACTED] (genitore) del 04.07.1991 trascritta all'Ufficio del Registro di Fermo in data 26.08.1992 Repertorio 40/145 - Registro Generale 5720 - Registro Particolare 4053, con il quale il Sig. Silenzi Renzo ereditava la quota di 1/12, di tutti i Subalterni ricadenti all'interno dell'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto.

La quota di 1/2 era stata acquisita dal De Cuius [REDACTED] a seguito di Atto di Divisione tra visi stipulato dal Dott. Alfonso Rossi in data 07.12.1994, registrato in data 05.01.1995 al Registro Generale n° 116 - Registro Particolare n° 102 - Repertorio n° 67898/5787, dai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], nel quali i suddetti Sig.ri si dividevano l'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Altri ulteriori passaggi sono stati descritti dettagliatamente nel Certificato Notarile Depositato dal Creditore Procedente redatto dalla Dottssa Maria Amelia Salvi.

9 - Determinazione del valore dei beni pignorati:

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, è stato applicato il criterio comparativo che tiene contemporaneamente conto del mercato immobiliare locale e delle condizioni al contorno, quali in particolare:

- Contesto urbanistico;
- Strutture portanti degli edifici;
- Prestazione energetica;
- Prestazione acustica;
- Dimensioni delle unità immobiliari;
- Finiture interne ed esterne;
- Dotazione e stato conservazione impianti;

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



- Dati Osservatorio Immobiliare Italiano - Anno 2022 Secondo Semestre;
- Dati del Borsino Immobiliare;
(Allegato J - Valori OMI secondo semestre 2022 e dati Borsino immobiliare riferiti al Comune di Sant'Elpidio a Mare)
- Studi professionali operanti nel territorio
- Agenzie immobiliari operanti nel settore e nel territorio
- Dati provenienti dal mercato immobiliare del comune di Sant'Elpidio a Mare.

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 le soffitte al Piano Terzo sono pertinenze indirette dell'abitazione, sono i seguenti:

Foglio **26** - Part.IIa **159** Sub **9** - A/3 (Abitazione) = **1.000,00** €/mq

Calcolo Superfici Commerciali Lorde (SCL):

Per la determinazione delle Superfici Commerciali Lorde si deve prendere in considerazione l'intero ingombro delle unità immobiliari, comprensive dell'intero ingombro delle pareti esterne libere, e della metà delle pareti confinanti con altri fabbricati e/o vani scala/ascensore/vani tecnici ecc.. Rilevate le superfici di riferimento si dovranno raggugliare per ottenere la superficie commerciale per destinazione omogenea, ovvero per quella predominante, ossia l'appartamento, mentre verranno raggugliate le superfici dei balconi calcolandole al 50% per quelli accessibili ed al 25% per quello non accessibile, e delle soffitte che verranno raggugliate al 25%. Quindi, le superfici da raggugliare saranno le seguenti:

Foglio **26** - Part.IIa **159** - Sub **9**

Appartamento =	mql	106,70 x	100 % =	106,70	mql
Balconi 1-2 =	mql	9,80 x	50 % =	4,90	mql
Balcone 3 =	mql	1,40 x	25 % =	0,35	mql
Soffitte =	mql	41,60 x	25 % =	10,40	mql
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL) raggugliata				122,35	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 9 tiene conto anche delle soffitte in quanto pertinenze indirette dello stesso:



Foglio 26 - Particella 159 - Sub 9

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Secondo senza ascensore)	0,95
Stato di Occupazione (Occupato)	0,95
Stato di Conservazione Generale (Discreto)	0,95
Età edificio (oltre 40 anni)	0,90
Esposizione (Nord Sud e Ovest)	1,05
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio	1,05
Finiture Interne (Civili)	1,00
Riscaldamento Autonomo	1,05
Impianti Tecnologici (vetusti)	0,90
Infissi Esterni (vetusti)	0,90
Infissi Interni	1,00
Servizi Igienici (Singolo)	1,00
Fattore Correttivo Globale (FCG)	0,72

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 9 (Appartamento+Soffitte)

$$VM = QMU 1.000,00 \text{ €/mq} \times SCL 122,35 \text{ m}^2 \times FCG 0,72 = \text{€ } 88.092,00$$

(euro ottantottomilanovantadue/00)

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, sanzione e bolli per CILA in sanatoria	€ 1.000,00
Oblazioni diritti di segreteria, sanzione e bolli per SCIA in sanatoria	€ 612,00
Diritti di Registrazione presso competente Ufficio Territoriale per Variazione Catast	€ 150,00
Spese Tecniche Comprensive di IVA e CAP (stima)	€ 1.438,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 150,00
Totale Spese a carico dell'acquirente (S)	€ 3.350,00

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

$$VIT = VMT 88.092,00 \text{ €} - S 3.350,00 \text{ €} = \text{€ } 84.742,00$$

(euro ottantaquattromilasettecentonovantadue/00)

Arrotondamento a

€ 85.000,00
(euro ottantacinquemila/00)



10 - Formazione dei Lotti:

Premesso che gli immobili di cui alla procedura esecutiva con R.G.N.R. n° 146/2017 appartengono al De Cuius [REDACTED] per la quota di 1/1, e che allo stato di fatto degli stessi, lo scrivente ritiene che sia giusto formare un unico lotto per la vendita denominato “Lotto Unico”, di seguito descritto:

“LOTTO UNICO” - Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 su Appartamento sito al Piano Secondo e n° 2 Soffitte al Piano Terzo, ricadenti all’interno di un edificio plurifamiliare sito a Sant’Elpidio a Mare (FM) in Via G. Di Vittorio n° 20. L’Appartamento, di mq 106,70, è composto da: soggiorno, cucina-pranzo, bagno, 2 camere, disimpegno e ripostiglio, oltre a n° 3 balconi di mq 11,20 complessivi. Le Soffitte al Piano Terzo Sottotetto hanno una superficie lorda complessiva di mq 41,60. Le unità immobiliari descritte sono censite al Foglio 26 - Part.IIIa 159 - Sub 9 - Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), nel V.C.E.U. del comune di Sant’Elpidio a Mare (FM) e sono state valutate, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente **85.000,00 €** (euro ottantacinquemila/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. 146/2017, risulta occupato dall’esecutata dalla Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] entrambi eredi del De Cuius [REDACTED].

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 L - Planimetria Redatta dal CTU con Indicazione Difformità Riscontrate)



14 - Deposito separata descrizione del Lotti:

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

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

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

16 - ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567 II co.c.p.c.

In merito al punto 16 si precisa che la relativa Check List è stata compilata dal Custode incaricato ovvero dall’Istituto Vendite Giudiziarie Marche “I.V.G.”.

Tanto si doveva in evasione dell’incarico ricevuto

Porto San Giorgio li 14.06.2023

**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° 26 scala 1:2.000 del comune di Sant'Elpidio a Mare dove ricadono gli immobili.;
- Allegato C - Elenco Subalterni dell'edificio dove ricadono gli immobili;
- Allegato D - Planimetria Catastale scala 1:200 del Sub 9;
- Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche deli immobili;
- Allegato F - Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Sant'Elpidio a Mare con N.T.A.;
- Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi Rilasciati dal Comune di Sant'Elpidio a Mare;
- Allegato H - Visure Ipotecarie;
- Allegato I - Rilievo Fotografico degli immobili;
- Allegato J - Valori O.M.I. 2° semestre 2022 e Valori Borsino Immobiliare di riferimento per il Comune di Sant'Elpidio a Mare;
- Allegato K - Certificato di Morte e Certificati di Stato Civile degli Esecutati;
- Allegato L - Ultima Planimetria del Sub 9 in Atti presente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare;
- Allegato M - Planimetria Redatta dal CTU con Indicazione delle Difformità Ricontrate.

Porto San Giorgio li 14.06.2023

Il C.T.U.
Geom. Patrizio Giorgetti

