

- TRIBUNALE DI FERMO -

STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 5/2020

PROMOSSA DA

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA



CONTRO

DATO OSCURATO

CTU: Geom. EMANUELA FAGIANI

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*

PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano con ordinanza del 29/11/2022 ha nominato la sottoscritta Geom. Emanuela Fagiani, residente a Grottazzolina in Via Ugo La Malfa 14 iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 826, consulente tecnico d'ufficio.

Il giorno 30/11/2022 la scrivente ha prestato il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere, tramite elaborato peritale, ai seguenti quesiti:

a. 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;

b. Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 PDR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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;

c. 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;

d. 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'art. 36 del

DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S – p.iva: 01910700440*

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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

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

f. 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 NCEU 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;

g. 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 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;

h. Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S – p.iva: 01910700440*

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;

i. 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 di 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 eventuali spese condominiali insolute;

l. 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;

m. 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 o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, invi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i

*Geom. Emanuela Fagiani - Via Leonardo Da Vinci 2 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S - p.iva: 01910700440*

vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravanti 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 e 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;

n. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p. 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;

q. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altra dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi;

r. Allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S – p.iva: 01910700440*

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito a)

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;

L'oggetto di pignoramento è costituito da due unità immobiliare destinate a civile abitazione e a rimessa, site a Porto San Giorgio in Via Gino Nibbi.

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento è denominato "Villa Colli" composto da 26 unità immobiliari: 11 Abitazioni in villino, 11 rimessa, 2 aree urbane e 2 bene comuni non censibili abitazioni distribuite ai piani sottostrada, terra, primo, secondo, terzo, 12 rimesse site al piano seminterrato, e 2 beni comuni non censibili.

Il fabbricato si trova in zona molto urbanizzata, nelle immediate vicinanze del Mare Adriatico e della Strada Statale SS 16.

Il bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto allora risultante dagli atti catastali e conseguentemente dai documenti ex art. 567 c.p.c. sono i seguente:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE IN VILLINO sita in Porto San Giorgio in Via Gino Nibbi, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 2 particella 2377 sub 23, in Categoria A/7, classe 4, vani 8, p.T-1-2 , dati superficie totale 168 mq, totale escluse aree scoperte 156 mq, rendita € 926.62.

CONFINI:

strada interna complesso, u.i. distinta in catasto al fg. 2 particella 2377 sub 21 (altra proprietà), sub 30 (altra proprietà)

DESCRIZIONE:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un villino con ingresso indipendente facente parte di un più ampio compleanno di villette a schiera libero su tre lati, che si sviluppa su 3 piani: terra, primo e secondo.

Il piano terra è composto da un due locali, un soggiorno e una cucina.

Il piano secondo è adibito a zona notte ed è composto da 3 camere e due bagni di cui

Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S – p.iva: 01910700440

uno interno ad una delle camere.

Il soppalco è composto da un locale ad uso salone e da un piccolo bagno.

I piani del fabbricato sono collegati da una scala interna che parte dal piano terra e arriva al piano secondo. Il piano soppalco ha accesso tramite una scala in ferro amovibile in quanto la scala di accesso non risulta ancora completata.

Completano l'abitazione quattro tettoie che si trovano all'interno della corte esterna ad uso esclusivo dell'unità immobiliare.

L'immobile presenta delle finiture di pregio. Il pavimento è in grès porcellanato di colore marrone (tipo parquet), le pareti sono tinteggiate di colore bianco e tortora, le porte interne sono di legno bianco, gli infissi sono in legno e presentano doppi vetri, il portoncino d'ingresso è in legno blindato. In entrambi i bagni è presente un rivestimento di colore bianco e beige.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RIMESSA sita in Porto San Giorgio in Via Gino Nibbi, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 2 particella 2377 sub 24, in Categoria C/6, classe 4, consistenza 102 mq, p.s1, dati superficie totale 76 mq, rendita € 273.93.

CONFINI:

strada interna complesso, u.i. distinta in catasto al fg. 2 particella 2377 sub 21 (altra proprietà), sub 30 (altra proprietà)

DESCRIZIONE:

E'sita al piano interrato, collegata all'altra unità immobiliare oggetti di pignoramento da una scala interna.

È composta da 6 locali: il garage, 5 locali ad uso ripostiglio e un bagno. Il locale si presenta pavimentato e tinteggiato di colore bianco. Le porte interne sono di colore bianco, così come gli infissi con doppio vetro. Nel bagno è presente un rivestimento di colore azzurro.



Dalla visura catastale le due unità immobiliari risultano essere intestate a:

- DATO OSCURATO proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.



Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440

Quesito b)

Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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;

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

Quesito c)

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 è stato costruito in data posteriore al 02/09/1967.

Quesito d)

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'art. 36 del DPR 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune Porto San Giorgio, l'immobile è stato costruito in forza ai seguenti atti autorizzati:

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S – p.iva: 01910700440*

- Permesso di costruire . 49 del 17/09/2003;
- Richiesta di Permesso di costruire per accertamento di conformità prot. 2023/36686 del 22/12/2023 (non ancora rilasciato).

Oggetto della pratica è la realizzazione delle logge ad ovest e nord del fabbricato, l'aumento del numero dei piani e della SUL nonché la modifica del livello del piano interrato.

In riferimento all'ultima pratica edilizia, si allega il parere del RUP prot. 2247 del 23/01/2025 e la richiesta di integrazione con indicata l'oblazione ai sensi dell'36 bis e la monetizzazione degli standard, nel quale viene specificato che è stato determinato l'accoglimento della pratica con le seguenti prescrizioni:

- Le due logge oggetto di sanatoria non potranno essere considerate un volume acquisito;
- Disporre la modifica ai paramenti interni ai fine di escludere dai vani camere le porzioni che presentano un'altezza inferiore a 2.70 mt ai fini del disposto di cui al comma 2 dell'art. 36 bis.

A causa del non avvenuto rilascio del Permesso di costruire per accertamento di conformità, la sottoscritta non può esprimersi in riferimento alla conformità urbanistica dell'immobile.

Quesito e)

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

Trattasi di immobile. Non necessita di certificato di destinazione urbanistica in quanto la corte dell'immobile è inferiore a 5000 mq.

Quesito f)

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 NCEU in

Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S – p.iva: 01910700440

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.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Porto San Giorgio al foglio di mappa 2 particella 2377 sub. 23-24.

Le planimetrie depositate agli atti non sono conformi allo stato dei luoghi.

Al piano terra è presente un divisorio che divide il soggiorno in due locali, e la scala a chiocciola che collega il piano secondo al piano soppalco non è presente in loco.

L'immobile risulta intestato a:

- DATO OSCURATO proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Quesito g)

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 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.

Alla data di notifica del pignoramento, l'intestazione catastale risultava essere la seguente:

- DATO OSCURATO, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'immobile risulta pervenuto all'attuale proprietà in seguito ad Atto di compravendita repertorio 10135 del 20/12/2007 Pubblico Ufficiale Marchetti Enrico.

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*

Quesito h)

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

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 18/01/2008 - Registro Particolare 469 Registro Generale 706 Pubblico ufficiale Marchetti Enrico Repertorio 10135/2964 del 20/12/2007. Atto tra vivi – compravendita;
- TRASCRIZIONE del 08/11/2016 – Registro particolare 4860 registro generale 7127 Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 1867/2016 del 04/10/2016. Domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica.

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 671 Registro Generale 3332 Pubblico ufficiale Marchetti Enrico repertorio 10252/3039 del 13/03/2008. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- ISCRIZIONE del 28/09/2011 - Registro Particolare 1492 Registro Generale 7546 . Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco repertorio 33188/11674 del 27/09/2011. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.
- Iscrizione del 10/04/2014 – Registro particolare 347 registro generale 2751 Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo repertorio 362/2014 del 02/04/2014. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Trascrizioni di pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 06/02/2020 - Registro Particolare 596 Registro Generale 893Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2972 del 15/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S – p.iva: 01910700440

Quesito i)

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 di 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 eventuali spese condominiali insolute

L'immobile è stato valutato sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è proceduto all'individuazione del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2024 al prezzo di 247.000,00 €, ubicato nel comune di Porto San Giorgio (FM), VIA LOMBARDIA 00001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 2587 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 64,97 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2024 al prezzo di 252.000,00 €, ubicato nel comune di Porto San Giorgio (FM), VIA LOMBARDIA 00001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie

Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S – p.iva: 01910700440

catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 74,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 336.000,00 €, ubicato nel comune di Porto San Giorgio (FM), VIA MEDAGLIE D'ORO 00029, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 2230 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 84,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

1. Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	12/2024	12/2024	11/2024
Prezzo PRZ (€)	247.000,00	252.000,00	336.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	64,97	74,25	84,10
pMED (€/mq)	3.801,75	3.393,94	3.995,24

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 3.739,03$$

Arrotondabile ad € 3.700

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti le abitazioni civili a destinazione residenziale site nel Comune di Porto San Giorgio.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma UNI 10750/2005 e il DRP 138/98, calcolando la superficie coperta (100% della superficie calpestabile, delle superficie delle pareti divisorie interne non portanti e delle superficie delle pareti interne portanti e perimetrali, e il 50% per quanto concerne il balcone).

Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S – p.iva: 01910700440

Firmato Da: EMANUELA FAGIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517e26825ce412ec7de8b1867ed64bb4

Considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore commerciale del fabbricato e dei terreni sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:

Comune di Porto San Giorgio- foglio 2 p.lla 2377 sub 23

Abitazione sita al piano terra

Superficie lorda 72.10 mq

Valore di mercato al mq: 3.700,00 €

72.10 mq x 3.700,00 €/mq = 266.770,00 €

Corte esclusiva al piano terra

Superficie 158.10 + 50.43 = 208.53 mq

Valore di mercato al mq: 3.700,00 €

208.53 mq x 370,00 €/mq = 77.156,10 €

Abitazione sita al piano primo

Superficie lorda 72.10 mq

Valore di mercato al mq: 3.700,00 €

72.10 mq x 3.700,00 €/mq = 266.770,00 €

Balconi sito al piano primo

Superficie lorda 4.73 + 9.44 mq = 14.17 mq

Incidenza 25% applicabile fino a 25 mq. Eccedenza al 10%

14.17 mq x (3.700,00 x 25%) = 13.107,25€

Soppalco (piano secondo)

Superficie lorda 22.50 mq

Valore di mercato al mq: 3.700,00 €

22.50 mq x 3.700,00 €/mq = 83.250,00 €

Balconi sito al piano secondo

Superficie lorda 2.66 + 2.55 mq = 5.21 mq

Incidenza 25% applicabile fino a 25 mq. Eccedenza al 10%

5.21 mq x (3.700,00 x 25%) = 4.819,25 €

TOTALE VALORE ABITAZIONE € 711.872,60 arrotondato a € 711.900,00

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S – p.iva: 01910700440*

Comune di Porto San Giorgio foglio 2 p.lla 2377 sub 24

Rimessa sito al piano interrato

Superficie lorda 119.12 mq

Valore di mercato al mq: 1.500,00 €

119.12 mq x 1.500,00 €/mq = 178.680,00 €

Quesito l)

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.

Si ritiene di procedere alla valutazione in un unico lotto

Quesito m)

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 o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, invi 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 gravanti 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 e 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.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra DATO OSCURATO

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNNML84L54F522S – p.iva: 01910700440*

Quesito n)

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.



Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440



TRIBUNALE DI FERMO

Avviso di vendita di immobili all'incanto

Esecuzione immobiliare n. 5/2020 promossa da **Cerved Credit
Manangement spa**

contro DATO OSCURATO

Diritti di piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE IN VILLINO sita in Porto San Giorgio in Via Gino Nibbi, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 2 particella 2377 sub 23, in Categoria A/7, classe 4, vani 8, p.T-1-2 , dati superficie totale 168 mq, totale escluse aree scoperte 156 mq, rendita € 926.62.

CONFINI:

strada interna complesso, u.i. distinta in catasto al fg. 2 particella 2377 sub 21 (altra proprietà), sub 30 (altra proprietà)

Diritti di piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE AD USO RIMESSA sita in Porto San Giorgio in Via Gino Nibbi, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 2 particella 2377 sub 24, in Categoria C/6, classe 4, consistenza 102 mq, p.s1, dati superficie totale 76 mq, rendita € 273.93.

CONFINI:

strada interna complesso, u.i. distinta in catasto al fg. 2 particella 2377 sub 21 (altra proprietà), sub 30 (altra proprietà)

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 890.580,00

- TRIBUNALE DI FERMO -

STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 5/2020

PROMOSSA DA

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA



CONTRO

DATO OSCURATO

CTU: Geom. EMANUELA FAGIANI

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*

PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano con ordinanza del 29/11/2022 ha nominato la sottoscritta Geom. Emanuela Fagiani, residente a Grottazzolina in Via Ugo La Malfa 14 iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 826, consulente tecnico d'ufficio.

Il giorno 30/11/2022 la scrivente ha prestato il giuramento di rito, e in data 09/05/2025 ha depositato l'elaborato peritale.

In data 11/07/2025 la sottoscritta ha ricevuto richiesta di chiarimenti in riferimento all'elaborato peritale depositato.

"...In relazione alla richiesta di sanatoria presentata in data 22 dicembre 2023 Prot.36683, con comunicazione del 23 gennaio 2025 Prot. 2247, Pratica edilizia 549/2023 da parte del responsabile del Procedimento del Comune di Porto San Giorgio, oltre all'elencazione della documentazione richiesta per completare la pratica, sono stati anche quantificati i costi come seguono: euro 4.253,74 contributo costo di costruzione; euro 11.919,27 oblazione dovuta; euro 3.480,84 monetizzazione degli standard. Di questi costi, necessari per ottenere la conformità e l'abitabilità, non si è tenuto conto nella stima del lotto";

Si espone quanto segue:

come indicato nell'elaborato peritale, la sanatoria presentata dal Sig. DATO OSCURATO e DATO OSCURATO (legale rappresentante della Società Residenza il Parco SAS) in data 22/12/2023 al protocollo 36683 riguardante il "Permesso di costruire per accertamento di conformità ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001", è ancora in corso. Trattasi di una pratica presentata per la regolarizzazione delle logge ad ovest e nord del fabbricato, l'aumento del numero dei piani e della SUL nonché la modifica del livello del piano interrato.

La quantificazione dei costi non è stata effettuata dalla sottoscritta ma dal Comune di Porto San Giorgio e comunicata ai titolari della pratica in sede di richiesta di integrazione ai fini del completamento della stessa e della relativa regolarizzazione dell'immobile.

Si precisa, come indicato nell'allegato Parere del RUP e nella richiesta di integrazione, che i costi per la regolarizzazione sono i seguenti:

- Oneri urbanizzazione primaria: € 4.431,85
- Oneri Urbanizzazione secondaria: € 3.972,80
- Contributo su costo di costruzione: € 4.253,74

Totale oblazione arti. 36 bis € 12.658,39

- **Monetizzazione degli standard:** € 4.344,30

Come giustamente specificato dal Delegato nella sua relazione, la sottoscritta non ha tenuto conto dei sopra elencati costi nella stima dell'immobile in quanto queste somme sono state già richieste ai titolari della pratica dal Comune di Porto San Giorgio in sede di richiesta d'integrazione e dovranno essere versate al fine della conclusione della pratica di sanatoria e quindi della regolarizzazione dell'immobile.

Sentito l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto San Giorgio, la pratica risulta essere ancora in corso ed in fase di definizione.

Nel caso in cui il Giudice non voglia attendere l'esito della Sanatoria, si procede allo scorporo dei costi dal valore indicato in perizia.

$€ 890.580,00 - (€ 12.658,39 + € 4.344,30) = € 873.577,31$

Tanto si doveva a chiarimento di quanto richiesto.

La sottoscritta resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per ogni decisone e/o rettifica vorrà adottare.

Montegiorgio lì 21/07/2025

Geom. Emanuela Fagiani

Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440

