



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Cancelleria Fallimentare

Procedura Fallimentare n° 02/2022

Promossa da
Fallimento [REDACTED]

Curatore
Dott. [REDACTED]

Esperto Estimatore Nominato
Geom. Patrizio Giorgetti

**Relazione Tecnica Estimativa dei beni di
proprietà della società fallita ricadenti nel
Comune di Montegranaro (MC)**

Premessa

Il sottoscritto **Geom. Patrizio Giorgetti**, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Fermo [REDACTED]; è stato incaricato dal **Curatore Fallimentare Dott. [REDACTED]** con apposita nomina inviata a mezzo PEC del **27.09.2022**, con accettazione dell'incarico da parte dello scrivente in data 29.09.2022, nella procedura Fallimentare n° **02/2022 R.G.**, promossa da **Fallimento [REDACTED]**; a redigere la presente Perizia di Stima, relativamente agli immobili di proprietà delle Società Fallite **[REDACTED]**, ubicati nel comune di Montegranaro (FM) in Largo Giovanni Conti n° 8.

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 10 Maggio 2023.

Premesso ciò lo scrivente procede ad elencare i quesiti posti dal Curatore Fallimentare:

Incarico Conferito dal Curatore Fallimentare:

- 1 - identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente dell'esatta individuazione dei beni;
- 2 - 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 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;
- 3 - per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, ad indicare 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. 47/85;
- 4 - accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al quesito 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 ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento della sanatoria e le eventuali oblazioni

- già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 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 - identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di proprietà 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. 1492/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla indicazione di sanatoria delle difformità con l'indicazione dei relativi costi da porre a deconto del valore di stima, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
 - 6 - appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se la fallita 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 proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 - 7 - 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, peso, 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;
 - 8 - Determinare il valore degli immobili pignorati;
 - 9 - Formare lotti per gruppi omogenei e bando d'asta.

RISPOSTA AI QUESITI:

1 - Identificazione dei Beni

I beni immobili in oggetto della presente stima, intestati alle società [REDACTED] [REDACTED], sono:

n° 1 Appartamento al Piano Sesto con annessa cantina al Piano 2° Seminterrato, e n° 1 Garage al Piano 4° Seminterrato, di un edificio plurifamiliare, con al piano terra attività commerciali, sito nel comune di Montegranaro (FM) in Largo Giovanni Conti n° 10 e censiti nel V.C.E.U. del suddetto comune al Foglio di Mappa n° 18 con la Particella n° 552 Sub 15 (Appartamento+Cantina) e Sub 43 (Garage);

Da quanto appurato l'edificio, dove ricadono le unità immobiliari in oggetto, ricade in area "B - Zona Residenziale di Completamento - Art. 38 N.T.A.".

Gli Immobili in oggetto confinano:

Il Sub 15 ad Est con il Vano Scala, ad Ovest con il Sub 38 (proprietà [REDACTED]), e con il sottostante Piano 5° (non essendoci l'Elaborato Planimetrico non è possibile stabilire con esattezza quali siano le unità immobiliari sottostanti);

Il Sub 43 a Nord con la corte dell'edificio, le restanti proprietà confinanti, come per il Sub 15, non sono individuabili in quanto mancante l'Elaborato Planimetrico.

L'Edificio dove ricadono i Subalterni in oggetto è individuabile alle coordinate satellitari 43°234403 di latitudine Nord e 13°633550 di longitudine Est.

(Allegato A - Foto Satellitare dell'Area)

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

(Allegato C - Visure Catastali Attuali e Storiche)

(Allegato D - Elaborato Planimetrico presente ed Elenco Subalterni)

(Allegato E - Planimetrie Catastali)

2 - Descrizione Sommaria dei Beni

I beni in oggetto, come precedentemente individuati, sono costituiti da 1 appartamento al Piano Sesto con cantina al Piano 2° Seminterrato ed 1 Garage al Piano 4° Seminterrato.

Il Sub 15 come precedentemente detto, è costituito da un appartamento al quale si accede dal vano scala, tramite portone blindato, ed è composto da un disimpegno, una cucina-soggiorno, un bagno e due camere oltre all'ampio terrazzo. Le finiture interne sono di discreta fattura, la pavimentazione è in parquet, sono presenti finestre in PVC a taglio termico, tapparelle in PVC e doppi infissi esterni in alluminio a vetro semplice; le porte sono in laminato bianco; il bagno si presenta con pavimenti e rivestimenti in

monocottura di ceramica; l'impianto elettrico risulta a norma così come l'impianto di riscaldamento costituito da caldaia e corpi radianti in alluminio. Il terrazzo risulta di ampia metratura, dotato di prese elettriche e presa d'acqua, e si presenta con pavimento in gress e parapetti in ferro zincato. La cantina, alla quale si accede sempre tramite vano e scala ed un disimpegno che collega le cantine del piano, è composta da un unico ambiente allo stato semigrezzo, sprovvisto di luce e/o acqua e punti di areazione e dotato di una porta in legno d'accesso.

Il garage si presenta con una serranda di accesso in ferro zincato, ed essendo questa bloccata e non apribile, se non tramite intervento di personale specializzato, non è stato possibile entrarvi, ma da quanto riferito dalla locataria, anche questo ambiente risulta essere allo stato semigrezzo con un punto luce di illuminazione.

(Allegato L - Rilievo Fotografico)

3 - Identificazione data di Costruzione dei Beni

Le unità immobiliare in oggetto della presente relazione di stima identificate ai Sub 15 e 43 della Part.IIIa 552, fanno parte di un edificio realizzato a partire dall'anno 1960 ed ultimato, con richiesta di Abitabilità nel 1963.

(Allegato F - Titoli Autorizzativi Rilasciati dal Comune)

4 - Accertamento della Regolarità Urbanistica

Come precedentemente detto al punto 3, gli immobili identificati ai Sub 15 e 43 della Part.IIIa 552, fanno parte di un complesso edilizio la cui realizzazione ha avuto inizio nel 1960 a seguito di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 11/12/1959 - P.E. 105 e successiva Variante Autorizzata con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 28/03/1961 - P.E. 80/60, e relativa Autorizzazione di Abitabilità del 23/04/1963. Successivamente sull'edificio sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria autorizzati con D.I.A. del 01/12/1998 Prot. n° 018956, S.C.I.A. del 12/11/2012 Prot. n° 17844 e Comunicazione di Attività di Edilizia Libera del 10/04/2014 Prot. n° 5514. La porzione immobiliare censita al Sub 15 (Appartamento) risulta difforme nella distribuzione degli spazi interni in quanto è stato demolito il divisorio tra la zona cucina e soggiorno al fine di creare un unico e più ampio ambiente. Il costo stimato per la regolarizzazione delle difformità a livello urbanistico, riscontrate al Sub 15, ammonta a circa: € 1.000,00 di sanzione in sanatoria; € 650,00 per spese

Registrato in data 12/01/2011 al Registro Generale n° 247 - Registro Particolare n° 145. Con tale Atto la Società [REDACTED] acquistava dai Sig.ri [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in oggetto. Gli immobili risultano già divisi in quanto trattasi di n° 1 unità immobiliare ad uso appartamento con cantina (Sub 15) e n° 1 unità immobiliare ad uso garage (Sub 43), con unico proprietario e quindi non necessitano di eventuali progetti di divisione delle quote di proprietà.

7 - Esatta provenienza dei beni e verifica di eventuali oneri, servitù, espropri ecc.

Come indicato nel punto 6, gli immobili sono stati acquisiti per la quota 1/1 della società Fallita [REDACTED], a seguito di Atto di Compravendita stipulato dal Dott. Notaio [REDACTED] in data 23/12/2010 - Repertorio n° 94869/19313 - Registrato in data 12/01/2011 al Registro Generale n° 247 - Registro Particolare n° 145. Con tale Atto la Società [REDACTED] acquistava dai Sig.ri [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in oggetto.

A loro volta i Sig.ri [REDACTED] sono diventati proprietari degli immobili a seguito di Successione per Causa Morte del De Cuius [REDACTED] con Denuncia di Successione del Dott. Notaio [REDACTED] in data 23/12/2010 - Repertorio n° 94869/19313 - Registrato in data 12/01/2011 al Registro Generale n° 146 - Registro Particolare n° 248.

La Sig.ra [REDACTED] era diventata proprietaria per la quota 1/1 degli immobili in oggetto, a seguito di Atto di Divisione stipulato dalla Dott.ssa [REDACTED] in data 13/11/2008 - Repertorio n° 10671/5463 - Registrato in data 20/11/2008 al Registro Generale n° 11130 - Registro Particolare n° 6993; con tale atto la Sig.ra [REDACTED] acquisiva le quote dei Sig.ri [REDACTED].

A loro volta i Sig.ri [REDACTED], congiuntamente alla Sig.ra [REDACTED] divenivano proprietari degli immobili a seguito di Denuncia di Successione per Causa Morte, del De Cuius [REDACTED], con Denuncia di Successione Causa Morte del 14/09/2007 registrata al Volume 499 n° 50 del 08/08/2008 con Voltura n° 9064.2/2008 del 14/11/2008.

I Sig.ri [REDACTED] erano divenuti proprietari per la quota di 1/2 cadauno degli immobili, dalla Sig.ra [REDACTED], a seguito di atto di compravendita stipulato dal Dott. [REDACTED] in data 02/08/2006 -

Repertorio n° 13236/3908 - Registrato in data 11/08/2006 al Registro Generale n° 8803 - Registro Particolare n° 5539.

La Sig.ra [REDACTED] risultava essere proprietaria degli immobili a seguito di compravendita direttamente dall'impresa costruttrice dello stabile nel 1962.

Dalla documentazione reperita non risultano servitù attive e/o passive o procedure di esproprio da parti di enti in corso.

Da quanto appurato attualmente gli immobili sono occupati dalla Sig.ra [REDACTED] a seguito di Contratto di Comodato d'Uso Gratuito stipulato in data 06 febbraio 2015 e scaduto in data 05 febbraio 2018.

Si precisa inoltre che da un controllo della situazione debitoria dell'immobile ai fini del pagamento delle rate condominiali, le stesse risultano insolute per un ammontare complessivo di euro 2.437,74 a tutto il 30.05.2023 per l'anno 2023.

Dal controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio risultano le seguenti Trascrizioni / Iscrizioni a carico degli immobili di proprietà della società fallita [REDACTED]:

TRASCRIZIONI:

- Trascrizione a Favore del 12/01/2011 - Registro Particolare 145 - Registro Generale 247 - Pubblico Ufficiale "[REDACTED]" - Repertorio 94869/2013 del 23/12/2010 - Atto tra Vivi "Compravendita"
- Trascrizione Contro del 21/03/2022 - Registro Particolare 1716 - Registro Generale 2347 - Pubblico Ufficiale "Ufficiale Giudiziario UNEP di Fermo" - Repertorio 298 del 04/03/2022 - Atto Esecutivo o Cautelare "Verbale di Pignoramento Immobili"
- Trascrizione Contro del 07/06/2022 - Registro Particolare 3626 - Registro Generale 4875 - Pubblico Ufficiale "Tribunale di Fermo" - Repertorio 7/2022 del 05/05/2022 - Atto Giudiziario "Sentenza Dichiarativa di Fallimento"

ISCRIZIONI:

- Iscrizione Contro del 16/04/2019 - Registro Particolare 464 - Registro Generale 2861 - Pubblico Ufficiale "Tribunale di Macerata" - Repertorio 478 del 01/05/2017 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

- Annotazione n° 639 del 19/06/2019 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo
Registro Particolare n° 639 - Registro Generale n° 4562 - Tipo di Atto 0821
“Riduzione di Somma”.

(Allegato C - Visure Catastali Attuali e Storiche)

(Allegato H - Visure Ipotecarie)

(Allegato N - Copia Contratto di Comodato d'Uso Gratuito)

(Allegato O - Copia Tabelle Millesimali con quote insolite)

8 - Determinazione del Valore dei beni Pignorati

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

- Contesto Urbanistico e Destinazione d'Uso delle Aree e degli immobili;
- Accessibilità;
- Presenza di Vincoli;
- 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:

- Valori Medi Osservatorio Mercato Immobiliare “OMI” 2° Semestre 2022 per il Comune di Montegranaro
- Valori Medi del Borsino Immobiliare per il Comune di Montegranaro
- Studi professionali operanti nel territorio
- Agenzie immobiliari operanti nel settore e nel territorio
- Dati provenienti dal mercato immobiliare del Comune di Montegranaro.

Per quanto riguarda i fattori correttivi 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.

(Allegato I - Valori di Riferimento OMI Secondo Semestre 2022 e del Borsino Immobiliare riferiti al Comune di Montegranaro)

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 per i vari immobili, tenendo conto anche delle opere realizzate quali muri di recinzione ecc., sono i seguenti:

QMU1 - Part.IIIa 552 - Sub 15 - Appartamento e Cantina = **1.000,00 €/mq**

QMU2 - Part.IIIa 552 - Sub 43 - Garage = **500,00 €/mq**

Calcolo Superfici Commerciali Lorde (SCL):

Per la determinazione delle Superfici Commerciali Lorde si deve prendere in considerazione la superficie al lordo delle murature perimetrali ed al 50% di quelle con le proprietà confinanti, inoltre andrà ragguagliata la superficie delle pertinenze (cantina e terrazzo) alla superficie prevalente residenziale, ovvero del Sub 15, mentre per il garage la superficie lorda sarà quella scaturita dal suo ingombro totale. Quindi, le superfici da ragguagliare saranno le seguenti:

Particella 552 Sub 15

Appartamento - Piano 6°	mq	97,50 x 100 %	=	97,50 mq
Terrazzo - Piano 6°	mq	71,90 x 30 %	=	21,57 mq
Cantina - Piano 2° Seminterrato	mq	6,90 x 25 %	=	1,73 mq
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL1)				120,80 mq

Particella 552 Sub 43

Garage	mq	25,00 x 100 %	=	25,00 mq
Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL2)				25,00 mq

Calcolo del Fattore Correttivo Globale (FCG):

Per ottenere il Fattore Correttivo Globale si è tenuto conto da quanto stabilito dal Codice per le Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa precisando che il valore scaturito nella tabella che segue, è il prodotto di tutti i fattori parziali:

Particella 552 Sub 15

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Piano 6° con Ascensore)	0,95
Stato di Occupazione (Occupato)	0,95
Stato di Conservazione (Buono)	0,95
Età edificio (oltre 50 anni)	0,90
Esposizione	1,00
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio	0,95
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)	0,95
Fattore Correttivo Globale (FCG1)	0,70

Particella 552 Sub 43

Caratteristiche Ambientali	1,00
Stato di Occupazione (Occupato non utilizzato)	1,00
Stato di Conservazione (Discreto)	0,90
Età edificio (oltre 50 anni)	0,90
Finiture Interne (semigrezzo)	0,90
Impianti Tecnologici (solo luce)	0,95
Infissi Esterni (serranda bloccata)	0,90
Fattore Correttivo Globale (FCG2)	0,62

Determinazione del Valore di Mercato dell'immobile (VM):

Ricapitolando quanto sopra elencato e descritto, il Valore di Mercato delle varie unità immobiliari sarà:

Particella 552 - Sub 15

VM1 = QMU1 1.000,00 €/mq x SCL1 120,80 mql x FCG1 0,70 = € 84.560,00
(euro ottantaquattromilacinquecentosessanta/00)

Arrotondamento a € **84.600,00**
(euro ottantaquattromilaseicento/00)

Particella 552 - Sub 43

VM2 = QMU2 500,00 €/mq x SCL2 25,00 mql x FCG2 0,62 = € 7.750,00
(euro settemilasettecentocinquanta/00)

Arrotondamento a € **7.800,00**
(euro settemilaottocento/00)

Calcolo delle spese a carico dell'acquirente

Le spese a carico dell'acquirente (S) per gli immobili in questione, come precedentemente indicate ai punti 4 e 5, riguardano il solo Sub 15 e si riferiscono ai costi di regolarizzazione delle difformità interne riscontrate che vanno regolarizzate presso il comune di Montegranaro, ed i costi per la variazione presso il Competente Ufficio Territoriale, e vengono di seguito elencate:

Spese Tecniche per Regolarizzazione a livello Urbanistico	€ 650,00
Sanzioni, Diritti di Segreteria, Oneri in Sanatoria (stima)	€ 1.000,00
Spese Tecniche per l'aggiornamento delle mappe catastali e delle planimetrie	€ 300,00
Oneri di Registrazione presso Agenzia del Territorio	€ 50,00
Totale Spese a carico dell'acquirente (S1)	€ 2.000,00

VI1 Part.Ila 552 Sub 15 = VM1 84.600,00 € - S1 2.000,00 € = € 82.600,00
(euro ottantaduemilaseicento/00)

Arrotondamento a € **82.600,00**
(euro ottantaduemilaseicento/00)

Riepilogo Valore Immobili di proprietà della Società [REDACTED] nel Comune di Montegranaro

VI1 = Part.Ila 552 Sub 15 (Appartamento + Cantina) € 82.600,00
(euro ottantaduemilaseicento/00)

VI2 = Part.Ila 552 Sub 43 (Garage) € 7.800,00
(euro settemilaottocento/00)

VIT = VI1 (82.600,00 €) Sub 15 + VI2 (7.800,00 €) Sub 43 = € 90.400,00
(euro novantamilaquattrocento/00)

9.1 -. Formazione dei Lotti:

Premesso che gli Immobili di cui alla procedura fallimentare con R.G. n° 02/2022 appartengono alla società fallita [REDACTED], e che gli stessi sono costituiti da 1 Appartamento con Cantina ed 1 Garage, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto formato dall'appartamento con cantina ed il garage, il cui valore complessivo è dato dai valori VI1 e VI2 ovvero il VIT sopra indicato. Premesso infine che all'interno della stessa procedura sono già stati individuati altri 4 lotti denominati "Lotto n° 1" - "Lotto n° 2" - "Lotto n° 3" - "Lotto n° 4", tutto ciò premesso si andrà a formare il "Lotto n° 5" di seguito descritto:

"Lotto n° 05" - Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 su Appartamento con ampio Terrazzo sito al Piano 6° e Cantina di pertinenza al Piano 2° Seminterrato, e su Garage al Piano 4° Seminterrato, siti in **Largo Giovanni Conti n° 8** nel comune di

Montegranaro (FM), censiti al Foglio di Mappa n° **18** Part.IIIa **552** Sub **15** (A/2 - Appartamento e Cantina) e Sub **43** (C/6 - Garage). L'Appartamento è costituito da Ingresso, Soggiorno-Cucina, Disimpegno, Bagno e 2 Camere oltre all'ampio Terrazzo vivibile. Il valore totale di stima, scevro degli oneri di regolarizzazione delle difformità riscontrate è pari a **90.400,00 €** (euro novantamilaquattrocento/00).

Si precisa che la sopra individuazione del lotto, è derivata dallo stato attuale degli immobili, facilmente individuabile dalle planimetrie e della mappa catastale.

9.2 - Deposito separata descrizione del Lotti:

Si deposita, separatamente alla presente, una succinta descrizione dei Lotti individuati, denominati "Manifesto d'Asta", con indicazione dello stato di occupazione, il prezzo di stima scaturito, la consistenza ed il contesto in cui ricadono gli immobili.

9.3 - 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 a tutti i soggetti interessati nella procedura fallimentare.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto

Porto San Giorgio li 30.05.2023

Il C.T.U.
Geom. Patrizio Giorgetti

Si Allegano alla presente:

- Allegato A - Immagine Satellitare dell' Area;
- Allegato B - Stralcio del Foglio di mappa n° 18 del Comune di Montegranaro (FM);
- Allegato C - Visure Catastali Attuali e Storiche degli Immobili;
- Allegato D - Elaborati Planimetrico ed Elenco Subalterni;
- Allegato E - Planimetrie Catastali Sub 15 e 43 scala 1:200;
- Allegato F - Titoli Autorizzativi Rilasciati dal Comune di Montegranaro (FM);
- Allegato G - Ultime Planimetrie in Atti depositate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montegranaro (FM);
- Allegato H - Visure Ipotecarie;
- Allegato I - Valori di Riferimento OMI 2° Semestre 2022 e del Borsino Immobiliare per il Comune di Montegranaro (FM);
- Allegato L - Rilievo Fotografico;
- Allegato M - Planimetria Scala 1:100 redatta dal CTU con indicazione difformità riscontrate;
- Allegato N - Contratto di Comodato d'Uso Gratuito dell'Attuale Occupante;
- Allegato O - Tabelle Millesimali Condominio con Indicata Situazione Debitoria.

Porto San Giorgio li 30.05.2023

Il C.T.U.
Geom. Patrizio Giorgetti