

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 02/2019 riunita con 21/2021

Procedura promossa da:

INTESA SAN PAOLO SPA

Contro

"XXXXXXXXXXXXXX"

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

GE Dott.ssa Milena Palmisano

Ill.mo sig. Giudice Onorario dell'Esecuzione
Dott.ssa Milena Palmisano dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 02/2019 riunito con 21/2021

CREDITORE PROCEDENTE: "Intesa San Paolo SpA"

DEBITORE ESECUTATO:

OMOSSIS

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 21/04/2023, e in data 24/04/2023 ha prestato giuramento. Il GE fissava l'udienza per il 10/10/2023 ore 9,00.

Si evidenzia che il pignoramento promosso da Intesa San Paolo EI 02/2019 contro XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, riguarda gli stessi immobili dell'esecuzione promossa dallo stesso attore contro XXXXXXXXXXXXX, pertanto ne è stata chiesta la riunione che è stata concessa 13/01/2023.

Dopo aver scaricato, dalla piattaforma "PST Giustizia", alla Sezione esecuzioni immobiliari del TRIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente le procedure in parola, ho studiato gli Atti di pignoramento. Ho verificato che il creditore procedente ha provveduto, nei termini di legge, al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., optando per la relazione notarile. Ho verificato che ci sono i seguenti creditori intervenuti:

- Agenzia delle entrate con intervento del 14/03/2019.

Relativamente alla documentazione dello stato civile degli esecutati se ne è fatta richiesta agli enti e se ne riporta di seguito l'esito.

- **OMISSIS**

SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 02/2019 riunita con 21/2021 sono quelli di seguito indicati e descritti.

Per i medesimi immobili viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

QUESITO 1

Provveda l'esperto alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente dell'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;

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, classe 01, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38. Totale escluse aree scoperte: 31 mq. Rendita catastale euro 48,55.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 132 sub 7, categoria A/3, classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 124. Totale escluse aree scoperte: 114 mq. Rendita catastale euro 236,28.

L'edificio dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova nella zona sud del comune di Grottammare e gravita nell'interland di San Benedetto del Tronto, dal cui centro dista circa km 3,5. Dalla strada provinciale 36 si risale strada Col di Tenda e si raggiunge l'edificio in oggetto. Confina a ovest con particella 4 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXX, a est con particella 127 stesso foglio proprietà dell'esecutato XXXXXXXXXX, a nord con particella 213 stessa proprietà salvo altri. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 1975 nel tempo non ha subito superfetazioni né manutenzione ordinaria. E' composto da tre piani fuori terra e sottotetto con scala esterna, e gli immobili che lo compongono sono a destinazione residenziale. Ha una struttura portante in cemento armato, il tetto a doppio padiglione e manto di copertura in coppi. Esternamente è intonacato e tinteggiato. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano comunque lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Trattandosi di un appartamento, funzionalmente e catastalmente autonomo, si ritiene che la soluzione più conveniente sia quella di alienarlo come lotto unico. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica)

QUESITO 2

Provveda l'esperto 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 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;

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, classe 01, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38. Totale escluse aree scoperte: 31 mq. Rendita catastale euro 48,55.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 132 sub 7, categoria A/3, classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 124. Totale escluse aree scoperte: 114 mq. Rendita catastale euro 236,28.

Dalla strada comunale Col di Tenda si accede ad una strada privata e quindi all'area di pertinenza dell'edificio, e tramite la scala esterna si arriva al piano sottotetto e quindi all'appartamento staggito. Si tratta di un alloggio posto all'ultimo piano ed è l'unico appartamento del piano. Confina a nord, sud, est e ovest con parti condominiali, ed è composto da soggiorno/pranzo di mq 55,50 con finestra a sud e est, piccola cucina di mq 4,70 con una finestra aperta a sud, camera da letto (1) di mq 16,30 con una finestra aperta a sud, camera da letto (2) di mq 15,75 con una finestra aperta a ovest, camera da letto (3) di mq 11,85 con finestra aperta a nord. Un bagno (1) di mq 9,00 con finestra a ovest, e

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

un bagno (2) di mq 3,70 con finestra a ovest. Essendo un sottotetto l'altezza interna dei locali è variabile e comunque tutti i locali hanno un'altezza media di ml 2,90. E' presente un balcone che gira per tutto il perimetro esterno, e tutte le finestre hanno un accesso verso l'esterno, con eccezione dei bagni. L'appartamento non ha subito ristrutturazioni, tranne che per il bagno piccolo (2) che è stato rinnovato nel 2016. L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento così come l'impianto idrico sono autonomi e la Caldaia è stata rinnovata nel 2013. E' presente un condizionatore per il raffrescamento posto nella zona notte. I pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni sono anch'essi in maiolica. Le finiture sono di media qualità, gli infissi sono in legno e le persiane in pvc. Sono presenti macchie di umidità diffuse in tutto l'appartamento sia sulle pareti che sul soffitto. Il signor XXXXXXXXXX dichiara che non vi è amministrazione condominiale, e le spese sono divise fra i condomini. L'immobile è occupato dal signor XXXXXXXXXX, dalla convivente e dalla loro figlia minorenni. Non è munito di APE e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 rilievo dell'immobile- all. 3 doc. fotografica- all. 5 Verbale di sopralluogo e rilievo immobile)

QUESITO 3

Provveda l'esperto, 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;

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, classe 01, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38. Totale escluse aree scoperte: 31 mq. Rendita catastale euro 48,55.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 132 sub 7, categoria A/3, classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 124. Totale escluse aree scoperte: 114 mq. Rendita catastale euro 236,28.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Grottammare sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti l'immobile staggito, per il quale è stata rilasciata una "Licenza per esecuzione lavori edili" pratica n. 299 del 26/04/1975, pertanto l'epoca di costruzione dell'edificio è da collocare, nel 1975. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 4

Provveda l'esperto ad 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 pignorati 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;

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, classe 01, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38. Totale escluse aree scoperte: 31 mq. Rendita catastale euro 48,55.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 132 sub 7, categoria A/3, classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 124. Totale escluse aree scoperte: 114 mq. Rendita catastale euro 236,28.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio edilizia privata del comune di Grottammare si è reperito il fascicolo inerente l'edificio ove è collocato l'immobile oggetto di stima. E ne risulta che per l'immobile è stato rilasciato:

- "Licenza per esecuzione lavori edili" pratica n. 299 del 26/04/1975 rilasciata a XXXXXXXXXXXX ed eredi XXXXXXXXXXXX per lavori di costruzione di un fabbricato colonico.
- "Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" pratica n. 395/1977 del 03/09/1977 rilasciata a XXXXXXXXXXXX e Fratelli, per lavori di variante in corso d'opera all'edificio colonico.
- "Autorizzazione di abitabilità o agibilità" pratica del 09/06/1978 pratica 299/75 e 395/77 rilasciata a XXXXXXXXXXXX e altri, per lavori di variante in corso d'opera all'edificio colonico.
- "Concessione edilizia in sanatoria" n. 539 del 01/08/2000 rilasciata a XXXXXXXXXXXX e altri, per difformità ai subalterni tra cui particella 132 sub 7 e 128 sub 5.

Ai titoli autorizzativi nell'archivio comunale sono presenti di grafici che sono conformi con lo stato dei luoghi. (cfr. all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 5

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

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, classe 01, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38. Totale escluse aree scoperte: 31 mq. Rendita catastale euro 48,55.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 132 sub 7, categoria A/3, classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 124. Totale escluse aree scoperte: 114 mq. Rendita catastale euro 236,28.

Trattandosi di un fabbricato esistente non si è provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica, comunque dalla disamina della documentazione relativa al PRG vigente risulta la seguente destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera Consiglio Provinciale di Ascoli Piceno n. 185 del 19/01/2002, e con presa d'atto e aggiornamento con delibera c.c. n. 10 del 26/03/2002, distingue la zona dove insiste l'edificio ove è ubicato l'immobile staggito, dalla seguente destinazione urbanistica:

Zona E Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale art. 56 N.T. Si applicano le prescrizioni della LR 13/90.

(cfr. all.7 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 6

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al 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 sua correzione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, classe 01, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38. Totale escluse aree scoperte: 31 mq. Rendita catastale euro 48,55.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 132 sub 7, categoria A/3, classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 124. Totale escluse aree scoperte: 114 mq. Rendita catastale euro 236,28.

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

Dalla ricerca effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate sezione catastale ho estratto le planimetrie degli immobili staggiti e in seguito al sopralluogo non sono emerse difformità rispetto allo stato dei luoghi. E la situazione è la seguente:

Situazione dal 09/11/2015 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Grottammare	18	128	5	A/2	01	1 vani	Totale mq 38 escluse aree scoperte ma 31	Euro 48,55

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Intestazione:

OMISSIS

Situazione dal 09/11/2015 ad oggi

2	Grottammare	18	132	7	A/3	04	7,5 vani	Totale mq 124 escluse aree scoperte ma 114	Euro 236,28
---	-------------	----	-----	---	-----	----	----------	---	-------------

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Intestazione:

OMISSIS

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 1

CATASTO FABBRICATI

a. Unità immobiliare dal 19/11/1993:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Grottammare	18	128	5	A/2	01	1 vani		Euro 48,55 L. 94.000

Partita 3991

Dati derivanti da: Costituzione del 19/11/1993 in atti dal 22/06/1995 (n. 3678.1/1993)

a. Situazione degli intestati dal 18/02/2015

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

OMISSIS

b. Situazione degli intestati dal 19/11/1993

OMISSIS

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 2

CATASTO FABBRICATI

a. Unità immobiliare dal 06/04/1994:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	Grottammare	18	132	7	A/3 04	7,5 vani		Euro 236,28 L. 458.500

Dati derivanti da: Istrumento Atto pubblico del 06/04/1994 in atti dal 08/04/1997 Cess. Diritti a titolo oneroso (n. 2925.2/1994)

a. Situazione degli intestati dal 18/02/2015

OMISSIS

b. Situazione degli intestati dal 13/04/1994

OMISSIS

dati derivati da: Atto del 13/04/1994 Pubblico ufficiale Notaio Marconi sede Grottammare (AP) Repertorio n. 69375 Divisione Voltura n. 3237.2/1994 in atti dal 23/04/1997 (cfr. all. 2 certificati e doc. catastali)

QUESITO 7

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

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, classe 01, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38. Totale escluse aree scoperte: 31 mq. Rendita catastale euro 48,55.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 132 sub 7, categoria A/3, classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 124. Totale escluse aree scoperte: 114 mq. Rendita catastale euro 236,28.

Dalla ricerca effettuata alla data della notifica del pignoramento la parte esecutata era proprietaria dell'intero immobile in forza dei seguenti atti:

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

a) Donazione accettata atto Notaio Sergio Lenhardy con sede a San Benedetto del Tronto in data 18/02/2015; trascritta a Fermo, il 25/02/2015 al n. 974 Reg. Part., con il quale il signor XXXXXXXXXXXXXXXX trasferisce il bene oggetto di stima al figlio XXXXXXXX. Il signor XXXXXXXXXXXXXXXX contestualmente si riserva il diritto di abitazione vitalizio con diritto di accrescimento in favore della coniuge XXXXXXXXXXXXXXXX, dell'immobile sito a Grottammare (AP) distinto catastalmente al foglio 18 particella 128 sub 5.

b) Donazione accettata atto Notaio Sergio Lenhardy con sede a San Benedetto del Tronto in data 18/02/2015; trascritta a Fermo, il 25/02/2015 al n. 976 Reg. Part., con il quale il signor XXXXXXXXXXXXXXXX e la coniuge XXXXXXXXXXXXXXXX trasferiscono il bene oggetto di stima al figlio XXXXXXXXXXXXXXXX. Il signor XXXXXXXXXXXXXXXX e la coniuge XXXXXXXXXXXXXXXX contestualmente si riservano il diritto di abitazione vitalizio, dell'immobile sito a Grottammare (AP) distinto catastalmente al foglio 18 particella 132 sub 7.

A margine di tale donazione si rileva atto di inefficacia parziale del 04/06/2018, emesso dal Tribunale di Fermo e annotato a Fermo il 09/10/2018 al n. 986 Reg. Part. A seguito del quale le donazioni a favore del signor XXXXXXXXXXXXXXXX, immobili distinti al foglio 18 particella 128 sub 5 e foglio 18 particella 132 sub 7, sono state dichiarate inefficaci nei confronti di Intesa San Paolo spa.

c) Con atto di compravendita Notaio Castelnuovo in data 27/03/1975 trascritta a Fermo il 09/04/1975 al n. 1088 Reg. Part., il signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX vende al signor XXXXXXXXXXXXXXXX che acquista, terreno edificabile ove verrà costruito l'edificio cui fa parte l'immobile distinto al foglio 18 particella 128 sub 5.

d) Con atto di divisione Notaio Marconi Renato in data 13/04/1994 trascritta a Fermo il 27/10/1994 al n. 4442 Reg. Part., il signor XXXXXXXXXXXXXXXX si assegna diritti di proprietà pari a 1372/2016 e la signora XXXXXXXXXXXXXXXX si assegna diritti di proprietà pari a 644/2016, contro il signor XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, dell'immobile distinto catastalmente al foglio 18 particella 132 sub 7.

Il signor XXXXXXXXXXXXXXXX sono proprietario degli immobili staggiti per giusti e legittimi atti antecedenti al ventennio dalla data del pignoramento. (cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

QUESITO 8

Provveda l'esperto 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, 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;

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, classe 01, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38. Totale escluse aree scoperte: 31 mq. Rendita catastale euro 48,55.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 132 sub 7, categoria A/3, classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 124. Totale escluse aree scoperte: 114 mq. Rendita catastale euro 236,28.

Formalità gravanti sull'immobile esecutato

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

Dalla ricerca effettuata non si evidenzia la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, vincoli e oneri, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. In merito all'immobile che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano i seguenti vincoli giuridici che saranno cancellati e regolarizzati dalla procedura

iscrizioni:

- tipo: **ipoteca volontaria**

- a favore di: Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno SpA con sede ad Ascoli Piceno per euro 150.000,00 di cui euro 100.000,00 di capitale

- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- immobile: Appartamento a Grottammare distinto catastalmente foglio 18 particella 128 sub 5 e foglio 18 particella 132 sub 7

- trascritta in data: 13/11/2009

- al numero: 2143

- tipo: **ipoteca giudiziale**

- a favore di: Intesa San Paolo SpA con sede a Torino per euro 100.000,00 di cui euro 214.679,91 per capitale

- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- immobile: Appartamento a Grottammare distinto catastalmente foglio 18 particella 128 sub 5 e foglio 18 particella 132 sub 7

- trascritta in data: 11/10/2018

- al numero: 1148

trascrizioni:

- tipo: **domanda giudiziale**

- a favore di: Intesa San Paolo SpA con sede a Torino

- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- immobile: Appartamento a Grottammare distinto catastalmente foglio 18 particella 128 sub 5 e foglio 18 particella 132 sub 7

- trascritta in data: 03/07/2017

- al numero di registro particolare: 3950

- tipo: **pignoramento immobiliare**

- a favore di: Intesa San Paolo SpA con sede a Torino

- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

- immobile: Appartamento a Grottammare distinto catastalmente foglio 18 particella 128 sub 5 e foglio 18 particella 132 sub 7

- trascritta in data: 29/01/2019

- al numero di registro particolare: 440

- tipo: **domanda giudiziale**

 - a favore di: Banca del Fucino SpA con sede a Roma

- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- immobile: Appartamento a Grottammare distinto catastalmente foglio 18 particella 128 sub 5 e foglio 18 particella 132 sub 7

- trascritta in data: 26/03/2019

- al numero di registro particolare: 1605

- tipo: **pignoramento immobiliare**

- a favore di: Intesa San Paolo SpA con sede a Torino

- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- immobile: Appartamento a Grottammare distinto catastalmente foglio 18 particella 128 sub 5 e foglio 18 particella 132 sub 7

- trascritta in data: 01/04/2021

- al numero di registro particolare: 2003 (*cf. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni*)

QUESITO 9

Determinazione del valore degli immobili pignorati

Esaminate le condizioni dell'immobile, la sua destinazione, i vari aspetti economici che il bene può assumere, i vari valori di stima da prendere in considerazione. Verificata l'assenza di vincoli e di oneri della procedura e verificati gli oneri e tributari sul prezzo pieno e non catastale, e l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Tenuto conto che si tratta di proprietà esclusiva, e che l'immobile non è soggetto a IVA. Considerato lo stato d'uso e di conservazione. Ho condotto una ricerca per determinare il valore venale applicando il criterio di stima sintetica. Infatti non essendo possibile una ricerca dei fitti correnti, e comunque non ritenendo possibile determinare un valore adeguato alle caratteristiche del bene, e quindi una determinazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo, si è applicato il criterio di stima sintetica, ritenuto il più idoneo. Facendo quindi riferimento alle quotazioni immobiliari ai dati rilevati, attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di immobili dello stesso tipo, e contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali o dai periodici specializzati.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, classe 01, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38. Totale escluse aree scoperte: 31 mq. Rendita catastale euro 48,55.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 132 sub 7, categoria A/3, classe 04, consistenza 7,5 vani,

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

superficie catastale totale mq 124. Totale escluse aree scoperte: 114 mq. Rendita catastale euro 236,28.

Stima sintetica

La capitalizzazione del reddito al saggio di mercato competente non è attendibile, in questo caso, a fornire un valore di mercato, possono infatti sussistere elementi economici che influenzano il più probabile valore di mercato, ma non trovano riflesso né sulla misura del reddito da capitalizzare né sulla misura del tasso di capitalizzazione. Pertanto ho ritenuto opportuno adottare la stima diretta, stima comparativa quale confronto con altri beni simili, nella stessa zona a dati storici. Il parametro sarà quindi il metro quadrato di superficie lorda; sapendo che attualmente immobili nuovi con caratteristiche simili e stessa destinazione d'uso, vengono venduti a prezzi che variano tra € 1.000,00/mq e € 1.400,00/mq della superficie commerciale, valutata ad 1/2 per i balconi. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, si ritiene possa essere congruo un valore di 0,70.

LOTTO UNICO

<i>Appartamento (sup. commerciale) mq 141x euro/mq 1.200,00 =</i>	<i>euro 169.200,00</i>
<i>balconi (sup. commerciale) mq 100/2x euro/mq 1.200,00 =</i>	<i>euro <u>60.000,00</u></i>
<i>Valore venale dell'immobile</i>	<i>euro 229.200,00</i>

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,70 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 229.200,00 x 0,70 =	euro 160.440,00
<u>Totale valore commerciale dell'immobile</u>	<u>euro 160.440,00</u>
VALORE LOTTO UNICO si arrotonda	euro 160.400,00

QUESITO 10

Formazione di lotti per gruppi omogenei

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, classe 01, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38. Totale escluse aree scoperte: 31 mq. Rendita catastale euro 48,55.
Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 132 sub 7, categoria A/3, classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 124. Totale escluse aree scoperte: 114 mq. Rendita catastale euro 236,28.

Tenuto conto delle sue caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi. Vista la destinazione urbanistica. Visitati i luoghi e verificate le provenienze e la storia ipotecaria, valutato che attualmente gli immobili sono occupati. Si ritiene di poter sottoporre la seguente procedura alla vendita in **LOTTO UNICO**. Lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in **unico lotto**, come di seguito descritto, in quanto trattasi di alloggio con accesso e impianti indipendenti, e di fatto ne consente meglio la vendita e la fruibilità da parte dell'assegnatario.

LOTTO UNICO.

L'edificio dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova nella zona sud del comune di Grottammare e gravita nell'interland di San Benedetto del Tronto, dal cui centro dista circa km 3,5. Dalla strada provinciale 36 si risale strada Col di Tenda e si raggiunge l'edificio in oggetto, che è
GE: Dott.ssa Milena palmisano Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

composto da tre piani fuori terra e sottotetto con scala esterna, e gli immobili che lo compongono sono a destinazione residenziale. Ha una struttura portante in cemento armato, il tetto a doppio padiglione e manto di copertura in coppi. Esternamente è intonacato e tinteggiato. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano comunque lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Dalla strada comunale Col di Tenda si accede ad una strada privata e quindi all'area di pertinenza dell'edificio, e tramite la scala esterna si arriva al piano sottotetto e quindi all'appartamento staggito. Si tratta di un alloggio posto all'ultimo piano ed è l'unico appartamento del piano. Confina a nord, sud, est e ovest con parti condominiali, ed è composto da soggiorno/pranzo di mq 55,50 con finestra a sud e est, piccola cucina di mq 4,70 con una finestra aperta a sud, camera da letto (1) di mq 16,30 con una finestra aperta a sud, camera da letto (2) di mq 15,75 con una finestra aperta a ovest, camera da letto (3) di mq 11,85 con finestra aperta a nord. Un bagno (1) di mq 9,00 con finestra a ovest, e un bagno (2) di mq 3,70 con finestra a ovest. Essendo un sottotetto l'altezza interna dei locali è variabile e comunque tutti i locali hanno un'altezza media di ml 2,90. E' presente un balcone che gira per tutto il perimetro esterno, e tutte le finestre hanno un accesso verso l'esterno, con eccezione dei bagni. L'appartamento non ha subito ristrutturazioni, tranne che per il bagno piccolo (2) che è stato rinnovato nel 2016. L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento così come l'impianto idrico sono autonomi e la Caldaia è stata rinnovata nel 2013. E' presente un condizionatore per il raffrescamento posto nella zona notte. I pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni sono anch'essi in maiolica. Le finiture sono di media qualità, gli infissi sono in legno e le persiane in pvc. Sono presenti macchie di umidità diffuse in tutto l'appartamento sia sulle pareti che sul soffitto. Non vi è amministrazione condominiale, e le spese sono divise fra i condomini. L'immobile è occupato.

QUESITO 11

Stato di possesso dei beni. Nonchè l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Specifiche l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, classe 01, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38. Totale escluse aree scoperte: 31 mq. Rendita catastale euro 48,55.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 132 sub 7, categoria A/3, classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 124. Totale escluse aree scoperte: 114 mq. Rendita catastale euro 236,28.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto in autonomia previa convocazione dell'esecutato, e da quanto verificato una volta nell'immobile, e inoltre da quanto dichiarato da uno degli esecutati, gli immobili sono occupati da XXXXXXXXXX, dalla convivente e dalla figlia minorenni. Non è presente amministrazione condominiale e non vi sono pendenze condominiali.

QUESITO 12

Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, classe 01, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38. Totale escluse aree scoperte: 31 mq. Rendita catastale euro 48,55.

Appartamento. Appartamento sito a Grottammare (AP) in Contrada Colle Valle 16, piano terzo, descritto al NCEU al foglio 18 particella 132 sub 7, categoria A/3, classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 124. Totale escluse aree scoperte: 114 mq. Rendita catastale euro 236,28.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto in autonomia previa convocazione dell'esecutato, e da quanto verificato una volta nell'immobile, non si è riscontrata nessuna procedura espropriativa. (cfr. all. 5 verbale di sopralluogo)

LOTTO UNICO

Immobile: APPARTAMENTO sito a Grottammare (AP) e particella 132 sub 7

Foglio n. 18, Particella 128 SUB 5

Individuazione Superfici: commerciale mq 191,00mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 1.200,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,70, per un corrispettivo unitario di euro 839,80mq.

Prezzo a base d'asta euro 160.400,00 (centosessantamilaquattrocento/00)

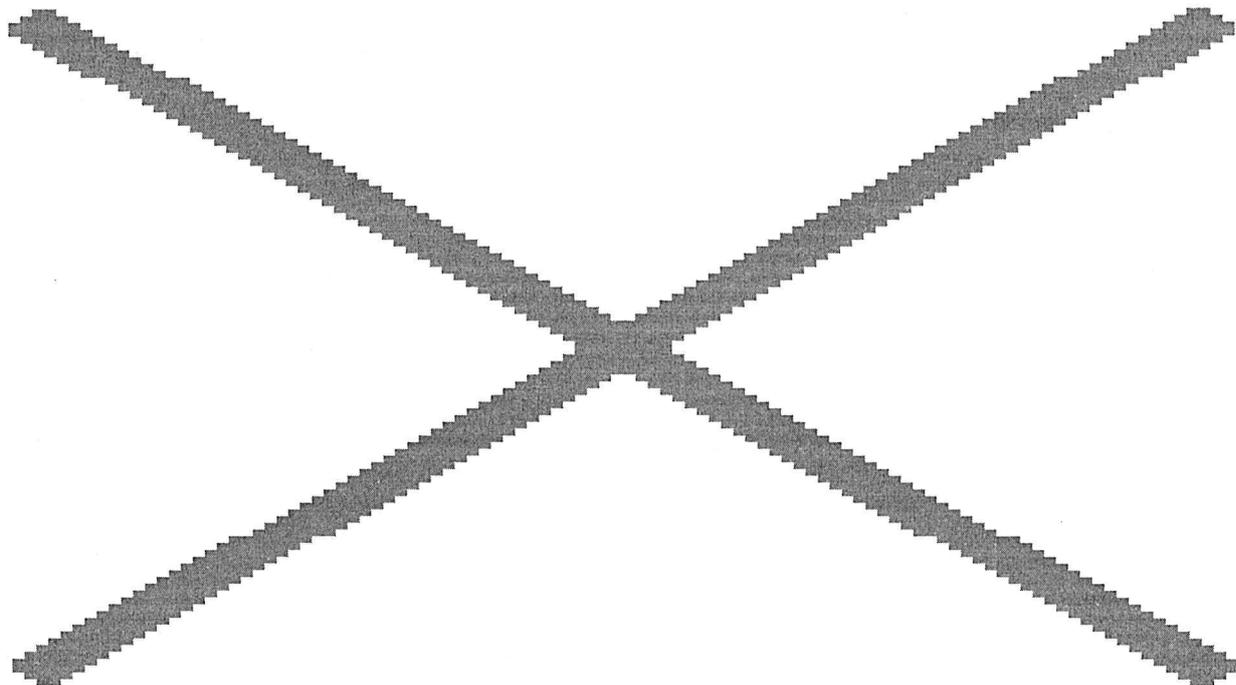
Manifesto d'asta: LOTTO UNICO

- **Appartamento e parti condominiali in Grottammare (AP) piano terzo in Contrada Colle Valle 16.** Descritto al NCEU al foglio 18 particella 128 sub 5, categoria A/2, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq 38 totale escluse le aree esterne mq 31, foglio 18 particella 137 sub 7, categoria A/3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 124 totale escluse le aree esterne mq 114. L'edificio dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova nella zona sud del comune di Grottammare e gravita nell'interland di San Benedetto del Tronto, dal cui centro dista circa km 3,5. Dalla strada provinciale 36 si risale strada Col di Tenda e si raggiunge l'edificio in oggetto, che è composto da tre piani fuori terra e sottotetto con scala esterna, e gli immobili che lo compongono sono a destinazione residenziale. Ha una struttura portante in cemento armato, il tetto a doppio padiglione e manto di copertura in coppi. Esternamente è intonacato e tinteggiato. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano comunque lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Tramite la scala esterna si arriva al piano sottotetto e quindi all'appartamento staggito. Si tratta di un alloggio posto all'ultimo piano ed è l'unico appartamento del piano. Confina a nord, sud, est e ovest con parti condominiali, ed è composto da soggiorno/pranzo di mq 55,50 con finestra a sud e est, piccola cucina di mq 4,70 con una finestra aperta a sud, camera da letto (1) di mq 16,30 con una finestra aperta a sud, camera da letto (2) di mq 15,75 con una finestra aperta a ovest, camera da letto (3) di mq 11,85 con finestra aperta a nord. Un bagno (1) di mq 9,00 con finestra a ovest, e un bagno (2) di mq 3,70 con finestra a ovest. Essendo un sottotetto l'altezza interna dei locali è variabile e comunque tutti i locali hanno un'altezza media di ml 2,90. E' presente un balcone che gira per tutto il perimetro esterno, e tutte le finestre hanno un accesso verso l'esterno, con eccezione dei bagni. L'appartamento non ha subito ristrutturazioni, tranne che per il bagno piccolo (2) che è stato rinnovato nel 2016. L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento così come l'impianto idrico sono autonomi e la caldaia è stata rinnovata nel 2013. E' presente un condizionatore per il raffrescamento posto nella zona notte. I pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni sono anch'essi in maiolica. Le finiture sono di media qualità, gli infissi sono in legno e le persiane in pvc. Sono presenti macchie di umidità diffuse in tutto l'appartamento sia sulle pareti che sul soffitto. Non vi è amministrazione condominiale, e le spese sono divise fra i condomini. L'immobile è occupato.

Prezzo a base d'asta euro 160.400,00 (centosessantamilaquattrocento/00)

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

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



Allegati

0000 Elenco Allegati

000 Perizia di stima in versione privacy

00 Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

0 Check list principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. Cpc

1 Certificati anagrafici

2 Certificati catastali – mappale – planimetrie catastali

3 Documentazione fotografica

4 Rilievo degli immobili

5 Verbale di sopralluogo05 Verbale di sopralluogo

6 Documentazione UTC

7 Stralcio PRG e NTA

8 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 02/2019 riunito con 21/2021

9 Comunicazione enti e pervenuti

10 Attestazione avvenuti invio alle parti

Porto Sant'Elpidio, lì 09/09/2023

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani

