

# STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

## TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 222/2014 promossa da **OMISSIS** c/o  
**OMISSIS**.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Cecchini Giorgia.

OGGETTO: Stima di un villino in Comune di Grottammare, Via  
Lampedusa n° 9 (Lungomare A. De Gasperi n° 160).



# STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

## TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 222/2014 promossa da **OMISSIS** c/o **OMISSIS**.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Cecchini Giorgia.

OGGETTO: Stima di un villino in Comune di Grottammare, Via Lampedusa n° 9 (Lungomare A. De Gasperi n° 160).

\*\*\*\*\*

Con provvedimento del 13.05.2021 (pervenuto il 17.05.2021) il G.E. Dott.ssa Cecchini Giorgia nominava come C.T.U., nella procedura indicata in epigrafe, il sottoscritto Gianni Geom. Giustino, nato a Chieti il 23.02.62, il quale accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data 24.05.2021.

Il G.E. formula al C.T.U. i seguenti quesiti.

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad

almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario

antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel

*caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 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 in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica

rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

f) 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 N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale;

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto,

uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in

base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito,



nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema

consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 07.12.2021, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Entro il medesimo termine di

30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. *“busta telematica”* dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta). L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, oltre I.V.A. e Cassa previdenza, che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dalla richiesta dell'esperto. In difetto di pagamento nei termini, invita l'esperto a relazionare al G.E. per l'eventuale declaratoria di estinzione per inattività.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla “Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza

relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

In data 02.09.2021 si effettuava l'accesso agli Atti presso il Comune di Grottammare per il ritiro della documentazione già richiesta.

In data 09.09.2021 alle ore 9,00, su convocazione del Custode Giudiziario, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare il primo sopralluogo.

### 1° QUESITO

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'immobile, oggetto del pignoramento, si trova in Comune di Grottammare (AP), Via Lampedusa n° 9; è dotato anche di un secondo accesso da Lungomare A. De Gasperi n° 160.

Trattasi di una porzione di un villino bifamiliare diviso da cielo a terra in maniera da rendere autonome le due proprietà; quindi l'immobile oggetto di stima ha un accesso indipendente con corte esclusiva.

Il fabbricato si eleva di 2 piani fuori terra, oltre ad un interrato ed un sottotetto.

E' censito al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 17, Particella 418/7, categ. A/7, classe 2, vani 7, RC € 741,12;
- Foglio 17, Particella 418/6, categ. C/2, classe 2, mq 56, RC € 34,71.

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere l'allegata certificazione catastale del 14.07.2021.

Confini (s.e.&o.): **OMISSIS**.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante ad un unico proprietario.

Nel caso in esame, vista la conformazione dell'immobile, non è consigliabile la suddivisione in lotti, pertanto il bene, benché costituito da più unità immobiliari, formerà un lotto unico e non sarà necessario eseguire frazionamenti.

## 2° QUESITO

*Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

### DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

La costruzione del villino in oggetto ha inizio nell'anno 1970 ed, in seguito, sono state apportate modifiche come meglio riportato nel quesito n° 4.

Come accennato, l'edificio si articola su 2 piani fuori terra oltre ad un interrato ed un piano sottotetto; la copertura è a doppia falda asimmetrica, la struttura portante in c.a., le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

### ABITAZIONE (PIANI T-1°-2°)

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, ha ingresso autonomo rispetto al piano sottostrada; al piano terra vi è la zona

giorno, al piano primo la zona notte ed infine, tramite una botola interna, si accede ad un sottotetto praticabile avente l'altezza massima inferiore al limite di mt 1,50 (sottotetto molto basso)

L'ingresso principale è situato nel lato Ovest (opposto al lungomare), vi si accede dalla corte di pertinenza che, al contrario, ha un secondo accesso dal lungomare oltre che da Via Lampedusa.

Le superfici lorde di ciascun piano sono all'incirca le seguenti:

-PIANO TERRA: abitazione mq 53, terrazza e superfici piastrellate mq 56, corte mq 117;

-PIANO 1°: abitazione mq 61, balcone mq 28;

-PIANO 2° (SOTTOTETTO): mq 70

Per quanto riguarda la suddivisione interna ci si riporta alle allegate planimetrie catastali.

Le finiture interne si presentano in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Nel dettaglio abbiamo: pavimenti interni ed esterni in gres, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in pvc con vetrocamera e provviste (solo al piano 1°) di tende a comando elettrico; impianti idrico elettrico e termico (quest'ultimo del tipo a pompa di calore).

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è il Permesso di Costruire n° 68 del 15.07.2011 intestato a DATO OSCURATO (attuale proprietario).

#### LOCALE ACCESSORIO (PIANO SOTTOSTRADA)

Il locale posto al piano sottostrada avente funzione di servizio, è dotato di accesso indipendente rispetto alla soprastante abitazione; ha una superficie lorda di mq 66 circa.

Le finiture interne si presentano anche qui in ottimo stato di manutenzione/conservazione e sono della stessa tipologia dell'abitazione.

#### CORTE ESTERNA

La corte esterna presenta alcune zone pavimentate ed altre inghiaiate oppure a giardino; il tutto si presenta in ottimo stato, di bell'aspetto e ben curato.

### 3° QUESITO

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.

Il primo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio tecnico Comunale è il "Nulla Osta per esecuzione di lavori edili" del 15.05.1970, Pratica n° 46, rilasciato a nome di **OMISSIS**; successivamente è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità in data 07.10.1972.

### 4° QUESITO

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le

realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A seguito dell'istanza di accesso agli Atti di cui alla domanda del 14.07.2021, prot. 19545, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi:

- 1) NULLA OSTA del 15.05.1970, prot. 2392, P.E. n° 46 a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "costruzione di un fabbricato di civile abitazione".
- 2) AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ del 07.10.1972, relativo alla P.E. n° 46/1970, rilasciato a **OMISSIS**.
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 694 del 30.11.2001, domanda di condono n° 4126/86 (ai sensi della L. 47/85), rilasciata a **OMISSIS**, relativa alla "realizzazione di un locale adibito a garage

ottenuto tramite tamponamento di una porzione di porticato adibito a parcheggio, in assenza di Permesso di Costruzione ed in difformità dalle normative edilizie vigenti al momento della realizzazione, per una superficie netta non residenziale pari a mq 54,00 (abuso sanabile con mod. "A" - tipologia 1)".

- 4) DOMANDA DI RILASCIO DI AGIBILITA' presentata il 21.07.2009, prot. 11119 del 23.07.2009, relativa alla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 694 del 30.11.2001 (rif. domanda di condono n° 4126/86), presentata a nome di **OMISSIS**. In seguito, il Comune ha richiesto l'integrazione documentale con lettera del 18.08.2009, prot. 12301, rimasta inevasa.
- 5) ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA del 13.05.2010, prot. 8409 del 14.05.2010, presentata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "manutenzione straordinaria edificio di civile abitazione.
- 6) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 49 del 06.08.2010 (non reperito), rilasciato a **OMISSIS**, avente per oggetto "ristrutturazione edilizia mediante sistemazione esterna, modifiche estetiche e diversa distribuzione degli spazi interni di un fabbricato di civile abitazione". Comunicazione inizio lavori del 07.10.2010, prot. 16712 del 13.10.2010. Autorizzazione Paesaggistica n° 12 del 17.06.2010;
- 7) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 68 del 15.07.2011, rilasciato a **OMISSIS**, avente per oggetto "variante in corso d'opera al P.C. n° 49 del 06.08.2010 per lievi modifiche estetiche al fabbricato ed alla recinzione e modifiche alle tramezzature interne". Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale del 10.10.2011, prot. 15472 del 10.10.2011; Autorizzazione



Paesaggistica n° 22 del 14.06.2011 in variante della precedente  
Autorizzazione n° 12/2010.

\*\*\*\*\*

Confrontando quest'ultimo titolo abilitativo, si rileva un lieve  
aumento di altezza del piano interrato di circa cm 12-19.

In questo caso la sanatoria comporterebbe la sanzione minima di €  
1032,00; pertanto si ritiene, indicativamente, che la regolarizzazione  
dell'abuso, comprensiva degli oneri tecnici, diritti, spese catastali,  
imposte, possa avere un'incidenza di circa € 3.000,00.

\*\*\*\*\*

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati  
rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici  
preposti. Pertanto, gli accertamenti eseguiti si basano esclusivamente  
sulla documentazione resa disponibile e qui descritta.

#### 5° QUESITO

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

Non necessario. in quanto trattasi di immobili urbani la cui corte di  
pertinenza non supera i 5000 mq.

#### 6° QUESITO

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 N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39,

oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento (Trascr. 3156/2014) corrispondono alla visura catastale attuale, mentre riguardo alla planimetria della particella 418/6 risulterebbe una differente altezza dei vani interni.

L'aggiornamento catastale presuppone la presentazione della pratica edilizia in sanatoria per alcune difformità.

#### 7° QUESITO

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale.

TRASCR. 4785 del 18.09.2009

#### Acquisto.

Fav. **OMISSIS**, coniugato in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Albino Farina del 16.09.2009.

-Immobili oggetto del pignoramento, all'epoca contraddistinti con le partic. 418/4-418/5.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Gli immobili non necessitano di divisione in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà.

#### 8° QUESITO

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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l'Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati per una più completa lettura.

TRASCR. 2345 del 17.05.2002 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

#### Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

Atto di conferma di Atto antecedente il ventennio ricevuto dal Not. Albino Farina in data 15.05.2002.

TRASCR. 2346 del 17.05.2002 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

#### Compravendita.

Fav. **OMISSIS**.

Atto di conferma di Atto antecedente il ventennio ricevuto dal Not.  
Albino Farina in data 15.05.2002.

TRASCR. 2681 del 14.05.2003 (dati estrapolati da certificazione  
notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

Atto Not. Sergio Lenardhy del 12.05.2003.

TRASCR. 4785 del 18.09.2009

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**, coniugato in regime di separazione dei beni;  
c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Albino Farina del 16.09.2009, rep. 105859/14724.

-Immobili oggetto del pignoramento, all'epoca contraddistinti con le  
partic. 418/4-418/5.

ISCR. 1748 del 18.09.2009

Ipoteca Volontaria per € 810.000,00, di cui € 540.000,00 per capitale.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Farina Enrico del 16.09.2009, rep. 105860/14725.

-Immobili oggetto del pignoramento, all'epoca contraddistinti con le  
partic. 418/4-418/5.

ISCR. 274 del 08.03.2013

Ipoteca Giudiziale per € 450.000,00 di cui € 422.310,72 per capitale.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata, rep. 480/2013 del  
06.03.2013.

-Immobili oggetto del pignoramento.

ISCR. 1275 del 06.12.2013

Ipoteca Giudiziale per € 60.000,00 di cui € 45.453,86 per capitale.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata, rep. 478 del 11.02.2013.

-Immobili oggetto del pignoramento.

ISCR. 152 del 24.02.2014

Ipoteca Giudiziale per € 200.000,00 di cui € 188.725,87 per capitale.

Fav. **OMISSIS**

c/o **OMISSIS**.

Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pesaro, rep. 223/2014 del  
19.02.2014.

-Immobili oggetto del pignoramento.

TRASCR. 3156 del 20.06.2014

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Macerata, rep. 772/2014 del 04.06.2014.

-Immobili oggetto del pignoramento.

ISCR. 1254 del 23.12.2014

Ipoteca Giudiziale per € 100.000,00 di cui € 1.070.000,00 per capitale

(nella nota di iscrizione è riportato così).

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata, rep. 2134/2013 del  
29.10.2013.

-Immobili oggetto del pignoramento.

ISCR. 177 del 02.03.2015

Ipoteca Giudiziale per € 100.000,00.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ancona, rep. 1117/2014 del  
22.04.2014.

-Immobili oggetto del pignoramento.

TRASCR. 1803 del 11.05.2016

Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni.

Fav. **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni.

Atto del Tribunale di Fermo, rep. 1608/2016 del 11.03.2016.

-Immobili oggetto del pignoramento, con le precisazioni che seguono:

-Partic. 418/7: diritto di abitazione,

-Partic. 418/6: diritto d'uso.

ISCR. 1279 del 23.11.2016

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione per € 685.855,26, di cui €  
342.927,63 per capitale.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

iscrizione a Ruolo rep. 560/6316 del 24.10.2016.

-Immobili oggetto del pignoramento.

### 9° QUESITO

Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella

commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite sia presso gli operatori settoriali che per conoscenza personale, il sottoscritto ritiene di poter indicare nel modo che segue il più probabile valore commerciale del bene in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Il mercato immobiliare di Grottammare è parzialmente attivo in quanto trattasi di località turistica posta sulla riviera Adriatica

Nel mese di Novembre 2021 collegandosi al link sottostante che riporta la situazione del mercato immobiliare di Grottammare è possibile leggere quanto segue:

<https://www.mercato-immobiliare.info/marche/ascoli-piceno/grottammare.html>

### **Mercato Immobiliare a Grottammare**

martedì 2 novembre 2021

*Grottammare, con una popolazione di 15.615 abitanti, è un comune della provincia di Ascoli Piceno. Dista circa 24 Km da Ascoli Piceno.*

*Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Ischia.*

*In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Ischia con oltre 88 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.*

Solamente circa il 7% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.574 annunci immobiliari, di cui 1.379 in vendita e 195 in affitto, con un indice complessivo di 100 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Grottammare è compreso in tutta la città tra 900 €/m<sup>2</sup> e 3.000 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,6 €/m<sup>2</sup> mese e 9,4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.450 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 48% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.650 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 32% superiore alla quotazione media provinciale (1.850 €/m<sup>2</sup>).

I prezzi a Grottammare sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la cittadina è compreso tra 1.650 €/m<sup>2</sup> e 3.150 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi.

Grottammare ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.450 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 61% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 583% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Inoltre, dalle ricerche eseguite nel sito dell'Agenzia delle Entrate (rif. primo semestre 2021) sono emersi i seguenti valori venali:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2650	3800	L	7,5	11,3	L
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2400	L	4,8	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2050	L	4,1	6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2300	3200	L	6,4	9,6	L
Abitazioni signorili	Ottimo	2800	4000	L	7,9	11,9	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1800	2500	L	5,1	7,4	L
Autorimesse	NORMALE	940	1300	L	3	4,3	L
Box	NORMALE	1200	1550	L	3,8	5,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	820	1100	L	2,7	3,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	590	790	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	Ottimo	2650	3800	L	7,5	11,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2400	L	4,8	7	L

Per il caso in esame la tipologia più adeguata è quella di "Villino in condizioni ottime" che, secondo la tabella soprastante, vede una



quotazione minima di €/mq 2.650 e massima di €/mq 3.800 (media €/mq 3.225).

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

La stima che segue farà riferimento ai valori di mercato nonché a quelli rilevati dalle banche dati delle quotazioni immobiliari sopra citate, tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

- Ubicazione buona (lungomare) in zona turistica balneare, ben attrezzata e dotata di tutti i servizi essenziali;
- Stato di manutenzione e conservazione ottimi;
- Destinazioni d'uso specifiche;
- Vetustà di anni 10 dall'ultimo intervento edilizio.

La superficie commerciale che verrà presa in considerazione è quella lorda, ossia circa mq 189, calcolata come segue:

*-PIANO SOTTOSTRADA (LOCALE ACCESSORIO):*

superficie mq 66

coefficiente di riduzione: 60%

superficie commerciale: mq 66 x 60% = mq 39,60

*-PIANI TERRA E 1° (ABITAZIONE):*

superficie abitazione P-T mq 53

superfici impermeabili (piastrelate) P-T mq 56

superficie corte mq 117

superficie abitazione P-1° mq 61

superficie balcone P-1° mq 28

coefficiente di riduzione abitazione: 100%

coefficiente di riduzione superfici impermeabili e balcone: 25%

coefficiente di riduzione corte fino a mq 25: 10%

coefficiente di riduzione corte per la parte eccedente mq 25: 2%  
superficie commerciale: mq 53 + (mq 56x25%) + (mq 25x10%) +  
+ (mq 92x2%) + mq 61 + (mq 28x25%) = mq 139,34

-PIANO 2° (SOTTOTETTO):

superficie mq 70

coefficiente di riduzione: 15%

superficie commerciale: mq 70 x 15% = mq 10,50

TOTALE MQ 189,44

**SUPERFICIE ARROTONDATA MQ 189**

\*\*\*\*\*

Pertanto, il valore complessivo in condizioni di normalità sarebbe il seguente:

-Superficie commerciale mq 189 x €/mq 3.225 = € 609.525,00

A questo risultato andrà applicato un coefficiente di vetustà che tenga conto dell'epoca di ultimazione dell'ultimo intervento edilizio importante, risalente a 10 anni fa (ultimazione lavori anno 2011); tale coefficiente è pari a 0,90.

Si ottiene così il seguente risultato:

-Abitazione € 609.525 x 0,90 = € 548.572,50

Infine, si dovrà tener conto delle spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia da presentare, oltre al nuovo accatastamento da depositare, per un totale stimato di circa € 3.000,00. Si giunge così al seguente risultato:

€ 548.572,50 - € 3.000 = € 545.572,50

Infine, trattandosi di vendita forzosa legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 20%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 545.572,50 - 20% =

€ 436.458,00

Espresso in cifra tonda, il valore da porre a base d'asta sarà pari ad  
€ 436.000,00

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

1. In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per Legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.
2. La valutazione dei beni è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es.

inquinanti, resti archeologici, ecc.).

#### 10° QUESITO

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; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.

Non necessario in quanto trattasi di unità immobiliari connesse tra di loro, pignorate per la piena proprietà, tutte appartenenti al Debitore.

#### 11° QUESITO

Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli

connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dal coniuge e dai figli del Debitore separato, per effetto di assegnazione da parte del Giudice (ved. Trascrizione n° 1803/2016 e certificati anagrafici allegati).

#### 12 QUESITO

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

Trattandosi di un immobile urbano e non di un terreno, posto in un centro urbanizzato già dotato dei servizi essenziali, si presume che non siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

### BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà su villino costruito in aderenza ad altro immobile simile, da cielo a terra, composto da piani due fuori terra oltre ad un piano sottostrada ed un sottotetto basso, con annessa corte, il tutto in Comune di Grottammare, Via Lampedusa n° 9 (secondo ingresso su Lungomare A. De Gasperi n° 160).

Al Catasto Fabbricati è distinto come segue:

-Foglio 17, Particella 418/7, categ. A/7, classe 2, vani 7, RC € 741,12;

-Foglio 17, Particella 418/6, categ. C/2, classe 2, mq 56, RC € 34,71.

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere l'allegata certificazione catastale del 14.07.2021.

Confini (s.e.&o.): **OMISSIS**.

Necessita di sanatoria edilizia, con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

Quanto alla certificazione di conformità degli impianti, non essendo stata possibile reperirla, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Per i dettagli si rimanda alla lettura della relazione tecnica.

Prezzo base: € 436.000,00 (quattrocentotrentaseimila/00).

Fermo, 04.11.2021

Il C.T.U.

*Gianni Geom. Giustino*



ALLEGATI:

- 1) Visure catastali storiche;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Visure ipotecarie;
- 4) Certificati dell'Anagrafe Comunale;

5) Documentazione fotografica;

6) CHECK\_LIST.