

TRIBUNALE DI FERMO

(Esecuzione Immobiliare n. 19/2023)

CREDITORE Procedente: [REDACTED]

DEBITORE Esecutato : [REDACTED]

premesse

- che, con Decreto di fissazione di udienza ex Art. 596 c.p. del 09/06/2023 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **Milena Palmisano**, nominava e dava incarico con modalità telematiche come Perito nella causa indicata in epigrafe, il sottoscritto Geom. Enrico Lucidi nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 23/03/72, domiciliato professionalmente nello Studio Tecnico in Grottammare Via Perù n. 11;
- che, il giorno 13/06/2023 il Perito giurava, dichiarando di accettare l'incarico ricevuto e di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, mediante la sottoscrizione con firma digitale del relativo modulo (Allegato 5);
- che, il giorno 26/06/2023 tramite PEC Marche Servizi Giudiziari comunicava la data del primo accesso per il giorno 20/07/2023;
- che, il giorno 20/07/2023, con il delegato della Marche Servizi Giudiziari il Sig. Corbucci Marco e l'esecutato il Sig. [REDACTED] ed il Perito si sono svolte le operazioni peritali;

tutto ciò premesso

il Perito esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuati i necessari accertamenti e una particolareggiata ricognizione degli immobili in oggetto, presenta la propria

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Durante il sopralluogo e visure all'ufficio Tecnico del Comune di Grottammare il Perito ha provveduto a reperire le misurazioni ed informazioni necessarie per descrivere lo stato dei luoghi, compreso ogni altro accertamento necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Esaminati gli atti depositati si procede di seguito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, del codice di procedura civile, in particolare:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA del Notaio Dott. Lorenzo Bigiotto del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino del 08/03/2023.

VERBALE di PIGNORAMENTO R.G. n. 1357 R.P. n. 997 del **17/02/2023**

(1)

- Per l'immobile oggetto del presente pignoramento la certificazione risale ad un atto derivativo trascritto, **antecedente il ventennio di riferimento.**
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si provvede pertanto a produrre in allegato il certificato rilasciato dal Comune di Grottammare ([Allegato n. 1 – Certificato_Anagrafico_Stato_Civile](#)) nella quale di evince la seguente situazione : ■
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta di **Stato Libero.**

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 ;

Diritti pari alla piena proprietà

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	GROTTAMMARE(AP) VIA ARTURO TOSCANINI n. 5 Piano S1	8	368	38	Cat.C/6	03	17 m ²	Euro: 58,82
Confini	L'immobile confina a Nord con la corsia di manovra, ad Est con altro garage (Sub 37), a Sud con altro garage (Sub 36) e ovest con altro garage (Sub 39)							
F	GROTTAMMARE(AP) VIALE MONTEGRAPPA Interno 4 Piano 2	8	369	5	Cat.A/2	03	5,5 vani	Euro: 369,27
Confini	L'immobile confina a Nord in aderenza con il fabbricato part. 368, ad Est con Viale Montegrappa, a Sub con parte del vano scala (Sub 1) a Ovest con Via Toscanini.							

Vista la natura del pignoramento e la consistenza dei beni ([Allegato n. 2 – Documentazione_catastale](#)), si provvede alla formazione di n. **1 lotto**, che non presume né nuovi identificativi dei confini e né frazionamenti da eseguirsi.

2° QUESITO

Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/72 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.*

Il bene è costituito da n. 2 unità immobiliari inserite in due palazzine differenti (adiacenti) site nel Comune di Grottammare.

GARAGE posto al Piano Primo Sottotrada della palazzina sita in Piazza Garibaldi n. 1 della superficie di circa Mq. 18,00 con un'altezza interna di circa ml. 2,45.

Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Grottammare al *Foglio 8 Particella 368 Sub 38 – Categoria C/6 – Classe 3 - Consistenza Mq. 17,00 - Rendita € 58,82.*

APPARTAMENTO posto al Piano Secondo della Palazzina sita in Via Toscanini n. 13 composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un corridoio, due camere da letto e un bagno per una superficie lorda complessiva di circa Mq. 88,00 con un'altezza interna di circa ml. 2,70. Inoltre ci sono n. 2 balconi posti ad est ed ovest per una superficie complessiva di circa **Mq. 21,00.**

Internamente le pareti sono intonacate al civile con malta bastarda e rifinite con pittura bianca, i pavimenti sono maiolica così anche nel bagno e nei rivestimenti della cucina e bagno.

Le porte interne sono in legno (tamburato) di color marrone, mentre le finestre sono in alluminio anodizzato con doppio vetro, mentre le serrandine sono in pvc color grigio.

L'impianto termico è formato da riscaldamento tradizionale con radiatori in ghisa e caldaia con produzione di acqua calda alimentata a gas (posta nella cucina).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile.

Le finiture sono standard (medie) in linea con le modalità costruttive del tempo (anni 1980/1990) e l'appartamento si trova in un **discreto stato di manutenzione**.

Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Grottammare al *Foglio 8 Particella 369 Sub 5 – Categoria A/2 – Classe 3 - Consistenza Vani 5,5 - Rendita € 369,27.*

Caratteristiche dell'immobile ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

In base agli elementi acquisiti, sia in sede di sopralluogo che in fase di analisi documentale risulta che la vendita degli immobili **non è soggetta ad IVA**, in quanto in relazione all'art. 10 DPR 633/1972, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, si è rilevato che, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sulle uu.ii.uu; per le uu.ii.uu in oggetto si è riscontrato che non ricorrano le caratteristiche di "alloggio sociale", come definito dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

3° QUESITO

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

(Omissis)

4° QUESITO

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero 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;**

Dalle visure effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Grottammare (*Allegato n. 3 – Titoli abilitativi*) si è riscontrato che l'intera palazzina (a Sud) dov'è situato l'APPARTAMENTO è stata realizzata dalla [REDACTED] in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- a) CONCESSIONE EDILIZIA n. 147 del 18/03/1981;
- b) CONCESSIONE EDILIZIA n. 60 del 22/07/1983;

(3)

- c) CONCESSIONE EDILIZIA n. **38** del **30/07/1986**;
 d) CONCESSIONE EDILIZIA n. **172** del **13/01/1988**;
 e) RICHIESTA CERTIFICATO di AGIBILITA' Prot. n. **2077** del **06/06/1988**. ([Allegato n. 4 – Richiesta_Agibilità](#))

La palazzina (a Nord) dov'è situato il GARAGE è stata realizzata dalla ██████████

██████████ in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- a) CONCESSIONE EDILIZIA n. **148** del **18/03/1981**;
 b) CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE n. **59** del **05/07/1983**;
 c) CONCESSIONE in SANATORIA n. **286** del **21/08/1990**;
 d) CERTIFICATO di AGIBILITA' Prot. n. **10452** del **29/08/1990**.

Raffrontando la documentazione grafica allegata ai titoli abilitativi, con il reale stato dei luoghi verificato e misurato durante il sopralluogo, si constata che l'immobile (Appartamento) **non è conforme**. La difformità consiste nel fatto che nell'elaborato grafico allegato al titolo abilitativo (Con. Ed. n. 172/88) era indicata una porta tra la cucina e il pranzo-soggiorno, che allo stato attuale è stata chiusa.

Tale difformità urbanistica risulta sanabile presentando una CILA in sanatoria per opere interne, per un costo in via presuntiva di € **2.500,00**.

DETERMINAZIONE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	
Descrizione	Importo
ONERI PER IL COMUNE	
Diritti di segreteria per CILA e bolli	€ 200,00
Sanzione	€ 1.000,00
SPESE TECNICHE	
Progettazione CILA (€ 1.000,00 compresa IVA e contributo integrativo 5%)	€ 1.281,00
Altri costi e/o oneri non previsti per stampe ecc. (per arrotondamento)	€ 19,00
PRESUNTO COSTO TOTALE	€ 2'500,00

[Tabella presunto costo per regolarizzazione edilizia]

5° QUESITO

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

(Omissis)

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 ostantive;

I dati specificati negli atti di pignoramento **corrispondono esattamente** con le risultanze catastali reperite on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate, come meglio evidenziate già nel precedente

quesito n. 1. Durante la fase di acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili, il Perito ha riscontrato che per l'appartamento al Piano Secondo **la relativa planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.**

Il Perito fa presente che non può ottemperare alle disposizioni impartite dal presente quesito, in quanto la variazione catastale è subordinata dall'acquisizione di un formale titolo abilitativo edilizio. Per l'economia della causa, visto che successivamente sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia, il sottoscritto propone in quella sede (che è quella più consona) di provvedere anche alla relativa variazione catastale dell'immobile.

DETERMINAZIONE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
Descrizione	Importo
SPESE TECNICHE	
Presentazione DOCFA n. 1 unità immobiliare compresi oneri catastali per presentazione on line all'Agenzia delle Entrate (compresa IVA e contributo integrativo 5%)	€ 370,25
Altri costi e/o oneri non previsti per stampe ecc.. (per arrotondamento)	€ 9,75
PRESUNTO COSTO TOTALE	€ 380,00

[Tabella presunto costo per regolarizzazione catastale]

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 gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica dei pignoramenti (2023) l'esecutato Sig. [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] CF : [REDACTED] era intestatario per i **diritti pari alla di piena proprietà** in forza di un atto regolarmente trascritto (vedere quesito n. 8).

Per questo motivo non si predispongono nessun progetto divisionale.

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;

Ventennio antecedente al pignoramento 2023 – 2003

PROVENIENZA IMMOBILI

- Atto di compravendita a rogito Notaio Renato Marconi del 27/09/1988 rep. n. 35104/5238, trascritto il 07/10/1988 ai numeri 5629/3971, il [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] [REDACTED] "l'Appartamento al Piano Secondo contraddistinto al Foglio 8 Particella 369 Sub 5.

- Atto di compravendita a rogito Notaio Tommaso Faenza del 10/05/1989, trascritto il 22/05/1989 ai numeri 3001/2162, il Sig. [REDACTED] acquistava [REDACTED]

██████████ il Garage al Piano S1 contraddistinto al Foglio 8 Particella 368 Sub 38.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **IPOTECA VOLONTARIA** R.G. n. 1693 e R.P. n. 266 del 05/03/2013 a favore dell'Istituto di Credito denominato ██████████, “ ██████████

██████████ su tutti gli immobili;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** R.G. n. 4281 e R.P. n. 634 del 04/06/2018 a favore dell'Istituto di Credito denominato “ ██████████ su tutti gli immobili;

- **VERBALE di PIGNORAMENTO** R.G. n. 1357 R.P. n. 997 del 17/02/2023 a favore dell'Istituto di Credito denominato “ ██████████ ” su tutti gli immobili;

Il Perito ha provveduto ad eseguire degli aggiornamenti alle visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari (Allegato n. 5 – Ispezione_ipotecaria) riscontrando, **che non è avvenuta nessun tipo di variazione.**

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;

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile sopra descritto, il Perito ha adottato la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico il valore al metro/quadro (€.tot/mq., considerando la superficie esterna lorda SEL, comprensiva dei divisori interni), ricavato da :

- un'attenta indagine di mercato effettuata nel comprensorio, tramite la rilevazione dei costi di costruzione e le libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima;
- considerazioni, problematiche e andamento attuale del mercato immobiliare;
- condizioni intrinseche, come il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione , la funzionalità dei vari impianti, servizi igienici, l'età della costruzione;
- condizioni estrinseche, come l'ubicazione dell'immobile rispetto le strade principali, la viabilità, il collegamento e la prossimità rispetto al centro della città, ecc..;
- calcolo della superficie commerciale, mediante misurazione della superficie esterna lorda (SEL) moltiplicata per i relativi rapporti mercantili;

Segmento di Mercato

Localizzazione	Comune di Grottammare Via Toscanini n. 13
Tipo di contratto	Esecuzione Immobiliare

Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare ed edilizia	Appartamento al Piano Secondo (n. 3 piani)
Dimensione unità immobiliare	Media (Sup. Mq. 100,00)
Forme di mercato	Concorrenza monopolistica (usato)
Filtering	Assente

COMUNE DI GROTTAMMARE

Fabbricato Foglio 8 Particella 368 Sub 38

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Garage S1 GAR [m ²]	18,00	0,70	12,60
TOTALE			12,60

COMUNE DI GROTTAMMARE

Fabbricato Foglio 8 Particella 369 Sub 5

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Appartamento P2° SUP [m ²]	88,00	1,00	88,00
Balcone BAL [m ²]	21,00	0,30	6,30
TOTALE			94,30

La zona OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali. L'immobile oggetto della presente stima ricade in Zona OMI B3 – Centrale/PORZIONE DI TERRITORIO TRA FERROVIA E AUTOSTRADA. Abitazioni di tipo economico Stato conservativo NORMALE Min €/Mq. 1.200,00 Max €/Mq. 1.700,00 Per le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare l'immobile si trova in Zona Centrale/PORZIONE DI TERRITORIO TRA FERROVIA E AUTOSTRADA.

Abitazioni in stabili di fascia media Min €/Mq. 1.070,00 Max €/Mq. 1.573,00

Studiando e valutando le compravendite avvenute nello stesso stabile, si è riscontrato una vendita di un appartamento il 17/02/2021 per un prezzo di € 110.000,00, un altro appartamento con box auto della superficie di Mq. 153,00 ad un prezzo di € 140.000,00 venduto il 25/02/2021.

Applicando una media tra i valori minimi ed applicando un coefficiente riduttivo pari a circa il 5,00 % risultante da uno studio sulle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e dai dati risultanti dalle compravendite avvenute si ha:

VALORE MEDIO UNITARIO [(1.200,00 €/Mq. + 1.070,00 €/Mq.) / 2] x -5,00 % = arrotondato **€/Mq. 1.100,00**

DETERMINAZIONE VALORE di MERCATO

BENE "1" (Foglio 8 Part. 368 Sub 38 e Foglio 8 Part. 369 Sub 5) (Allegato n. 6 – Elaborato grafico con documentazione fotografica)			
Descrizione	Superficie Commerciale (Mq)	Valore unitario €/Mq.	Valore Immobile
Garage Piano S1	12,60	1100	€ 13 860,00
Appartamento Piano Secondo	94,30		€ 103 730,00
Totale			€ 117 590,00
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 11 759,00
Spese condominiali insolute			-€ 451,08
Costi per la regolarizzazione catastale e urbanistica			-€ 2 880,00
Arrotondamento			€ 0,08
VALORE TOTALE dell'IMMOBILE			€ 102 500,00

(7)

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;

Vista la consistenza del compendio immobiliare oggetto del pignoramento, si delinea la **formazione di un unico lotto.**

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 allegghi 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;

In sede di sopralluogo si è constatato che l'immobile **non è libero.**

Dal certificato storico di residenza, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Grottammare ([Allegato n. 7 - Certificato_residenza_storico](#)), si evince che il Sig. [REDACTED] risiedeva in quella abitazione dal 21/10/2001, quindi anteriormente la notifica del pignoramento.

Lo stesso bene, oggetto di procedura esecutiva, non risulta essere gravato da censo, da livello, ne risulta essere vincolato ai sensi della normativa di cui agli artt. 1 e 3 della Legge 1089/1939 e successive modifiche (T.U. D. Lgs 490/1999 capo I) né costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D. Lgs 42/2004; e non risulta essere gravato da vincolo storico, artistico, alberghiero e paesaggistico.

L'appartamento (Sub 5) fa parte di un fabbricato denominato “ [REDACTED] ” e la sua amministrazione viene gestita da [REDACTED]

A seguito di specifiche indagini sono emerse informazioni afferenti gli immobili : ([Allegato n. 8 - Situazione_debitoria](#))

ESERCIZIO ORDINARIO

Totale dovuto esercizio ordinario € 352,98

ESERCIZIO STRAORDINARIO

Non sono state deliberate spese

Straordinarie € 0,00

Debito per un totale € 352,98

Importo annuo spese di competenza € 350,00

Il garage (Sub 38) fa parte di un fabbricato denominato “ [REDACTED] ” e la sua amministrazione viene gestita da [REDACTED]

A seguito di specifiche indagini sono emerse informazioni afferenti gli immobili : (Allegato n. 8 – Situazione debitoria)

ESERCIZIO ORDINARIO	
Totale dovuto esercizio ordinario	€ 98,10
ESERCIZIO STRAORDINARIO	
Non sono state deliberate spese	
Straordinarie	€ 0,00
Debito per un totale	€ 98,10

Importo annuo spese di competenza € 139,08

Debito per un totale complessivo € 451,08 (Quattrocentocinquantuno/08)

Non esistono altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

12° QUESITO

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

I beni pignorati **non risultano** essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13° QUESITO

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

(Allegati)

14° QUESITO

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;

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Formazione del Lotto (o dei Lotti)

Procedura Esecuzione Immobiliare n. : 19/2023

“1° LOTTO”

Ubicazione : Comune di Grottammare (AP) – Via Toscanini n. 13

Descrizione : Diritti di piena proprietà, su :

GARAGE posto al Piano Primo Sottostrada della palazzina sita in Piazza Garibaldi n. 1 della superficie di circa Mq. 18,00. Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di

Grottammare al *Foglio 8 Particella 368 Sub 38* – Categoria **C/6** – Classe **3** - Consistenza **Mq. 17,00** - Rendita **€ 58,82**.

L'immobile confina a Nord con la corsia di manovra, ad Est con altro garage (Sub 37), a Sud con altro garage (Sub 36) e ovest con altro garage (Sub 39)

APPARTAMENTO posto al Piano Secondo della Palazzina sita in Via Toscanini n. 13 composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un corridoio, due camere da letto e un bagno per una superficie lorda complessiva di circa **Mq. 88,00**. Inoltre ci sono n. 2 balconi posti ad est ed ovest per una superficie complessiva di circa **Mq. 21,00**.

Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Grottammare al *Foglio 8 Particella 369 Sub 5* – Categoria **A/2** – Classe **3** - Consistenza **Vani 5,5** - Rendita **€ 369,27**.

L'immobile confina a Nord in aderenza con il fabbricato part. 368, ad Est con Viale Montegrappa, a Sud con parte del vano scala (Sub 1) a Ovest con Via Toscanini.

Stato di occupazione: OCCUPATO

Prezzo Base: € 102.500,00 (dicono : Centoduemilacinquecento/00 Euro).

15° QUESITO

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

(Allegata)

16° QUESITO

Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

(Allegata)

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 11 pagine dattiloscritte, allegati, documentazione fotografica e verbale di sopralluogo, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

La presente relazione con i relativi allegati, viene depositata in modo telematico presso la casella PEC della Cancelleria del Tribunale di Fermo.

Grottammare Li 02/10/2023

II PERITO ESTIMATORE

Firmato digitalmente

(Lucidi Geom. Enrico)

(10)

Allegati:

1. Certificato_anagrafico_Stato_Civile
2. Documentazione_catastale
3. Titoli_abilitativi
4. Richiesta_Agibilità
5. Ispezione_ipotecaria
6. Elaborato_grafico_con_foto
7. Certificato_residenza_storico
8. Situazione_debitoria
9. Verbale_sopralluogo
10. check_list (*documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc*)
11. Identificativi_catastali_beni_periziati (*in formato .doc*)
12. Perizia_privacy (*versione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008)*)