
Dott. Agr. Gaetano Sirocchi
Via Giacomo Leopardi n. 2
63852 Monte Rinaldo (FM)
Tel. 0734787014 Mob. +39 3397163434
mail: gaetanosirocchi@gmail.com
pec: g.sirocchi@epap.conafpec.it

Tribunale Ordinario di Fermo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. 131/2020

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto Dott. Agr. Gaetano Sirocchi, a seguito di nomina quale esperto stimatore dal G.E. Dott.ssa Lucia Rocchi per la procedura in epigrafe, accettava l'incarico ricevuto e dichiarava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

QUESITI:

- 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, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, 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;

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 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;

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;

16) 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.

CONTROLLI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E. nel decreto di nomina *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

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 giudice quelli mancanti o inidonei*”, l'esperto precisa:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si riporta a seguito quanto indicato dal Notaio Marco Galletti di Perugia “Catasto Fabbricati:

= Foglio 9 particella 1116 sub 25, p.S1, cat.C/6,1 classe 3, di mq. 22, rendita Euro 76,13.

= Foglio 9 particella 1116 sub 5, p.T, cat.A/2, classe 3, di vani 4,5, rendita Euro 302,13.

(L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni oggetto della presente relazione fanno parte risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 9 particella 1116 (ex 1088), quale Ente Urbano di Ha. 0.11.60.

La particella 1088 di Ha. 0.11.60 è stata originata in forza di Tabella di Variazione del 10/03/2009 protocollo n. AP0063331 in atti dal 10/03/2009 MOD.26 prot. 60007 del 06/03/2009 n. 321.1/2009 dalla soppressione e fusione delle seguenti unità:

- = Foglio 9 particella 1035 (ex 199) di Ha. 0.01.20;
- = Foglio 9 particella 1039 (ex 658; ex 198) di Ha. 0.09.60;
- = Foglio 9 particella 1041 (ex 702) di Ha. 0.00.20;
- = Foglio 9 particella 1047 (ex 734; ex 695) di Ha. 0.00.60).

PROVENIENZA VENTENNALE:

Per quanto riguarda la storia ipotecaria di tutti gli immobili oggetto della seguente relazione:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 31/01/2007 rep.99372/11689, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 06/02/2007 al n. 942 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà. (Con riferimento al codice atto inserito nel Quadro A della presente nota, si precisa che trattasi nella fattispecie di cessione in proprietà di area fabbricabile - lotti E-R-P nell'ambito di progetti di norma. L'acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza di accettare incondizionatamente quanto prescritto dalle norme vigenti in materia di assegnazione delle aree PEEP, cui il contratto fa espresso riferimento ed in particolare le disposizioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 come modificato dall'art. 23 della Legge n. 179/1992 e dall'art. 3 comma 63 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662; per le imprese di costruzione si fa riferimento anche alle disposizioni dell'art. 46 della legge n. 457/1978).

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 31/01/2007 rep.99370/11688, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 06/02/2007 al n. 941 di formalità; **favore:**XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 702 e 734 del Foglio 9 del Catasto Terreni:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 116/06/2005 rep.89506/9632, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 21/06/2005 al n. 3251 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXX per l'intero usufrutto.

- Originariamente di proprietà dei Signori: XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXX per l'intero usufrutto ad essi pervenuti in virtù di dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto, denuncia n. 311 volume 33, devoluta come per testamento pubblico a rogito del Notaio Jandelli del 03/07/1965 rep. Ult. Vol. n. 97 pubblicato con verbale a rogito Jandelli Paolo di San Benedetto del Tronto del 24/11/1969 ed ivi registrato il 05/12/1969 al n. 2108 vol. 47 e trascritto presso l'Agenzia del Territori-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 30/01/1970 al n. 324 di formalità; la medesima successione risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 02/03/1970 al n. 822 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 199 e 658 del Foglio 9 del Catasto

Terreni:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 16/06/2005 rep.89506/9632, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 21/06/2005 al n. 3250 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Originariamente di proprietà dei Signori:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Paolo Jandelli, Notaio in San Benedetto del Tronto del 03/07/1965 rep. 40282, registrato a San Benedetto del Tronto il 21 detti al n. 856 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 30/07/1965 al n. 2223 di formalità.

Si precisa che come rilevato dallo scrivente C.T.U. con trascrizione del 07/06/2023 Reg. Part. 3675 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 16/06/2005 rep.89506, per causa di morte del sig. XXXXXXXXXXXX avvenuta il 17/08/1969, con cui sono pervenute le particelle 702 e 734 del foglio 9 del Comune di Grottammare a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per l'intero usufrutto (Allegato 01 Nota di trascrizione Reg. Part. 3675 del 07/06/2023);

2. In secondo luogo, l'esperto precisa:

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione.

3. In terzo luogo, l'esperto precisa:

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di XXXXXXXXXXXX si produce visura camerale (Allegato 02 Visura camerale XXXXXXXXXXXX).

1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI (QUESITO A)

La presente perizia di stima ha per oggetto due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), site in Comune di Grottammare (AP) e catastalmente individuate come a seguito (Allegato 03 Visura catastale società esecutata; Allegato 04 Visure catastali storiche bene pignorato):

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Pia no
GROTTAMMARE	9	1116	5	A/2-3	4,5 vani	302,13	T
GROTTAMMARE	9	1116	25	C/6-3	22 m ²	76,13	S1

Indirizzo: STRADA PROVINCIALE VALTESINO Intestato a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX)

Sede in XXXXXXXX (XX) Diritto di: Proprietà 1/1.

Come constatato in sede di sopralluogo il numero civico del fabbricato è il 129.

La particella 1116 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord, sud e ovest con la particella 1114 e a est con la particella 1090 (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziate la particella 1116).

Lo scrivente in riferimento alla suddivisione in lotti, trattandosi di n. due uu.ii.uu. costituite da abitazione e autorimessa ha individuato un unico lotto da porsi in vendita in quanto beni maggiormente apprezzati sul mercato se venduti congiuntamente.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (QUESITO B)

La presente perizia di stima ha per oggetto due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), site in Comune di Grottammare (AP).

Le uu.ii.uu. fanno parte di un fabbricato denominato “Condominio XXXX” su sei piani, interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto; presenta ascensore; è a destinazione promiscua residenziale/produttiva.

L'epoca di edificazione del fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu., da quanto emerso in sede di indagine urbanistica, risale agli anno 2000 (**Permesso di costruire n. 11 del 06 marzo 2009-Agibilità del 2013**).

In riferimento a quanto indicato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni, il fabbricato presenta bene comune non censibile, al sub. 1 B.C.N.C. (SCIVOLO - GALLERIA DI MANOVRA - LOCALI TECNICI – VANO SCALA - ASCENSORE – LASTRICO SOLARE - IMPIANTO FOTOVOLTAICO - CORTE - INGRESSO) (Allegato 06 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni inerenti le uu.ii.uu. e, trattandosi di cessione forzosa da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

2.1. Descrizione sub. 5 - Abitazione

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al Foglio 9, particella 1116 al sub. 5 alla categoria A/2 (Abitazione di tipo civile); si sviluppa al piano terra del fabbricato, lungo la Strada Provinciale Valtésino al n. 129 come constatato in sede di sopralluogo.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 80 m² con altezza media di 2,71 m (vani principali ed accessori diretti), superficie lorda scoperta di circa 37 m² assimilabile a terrazzo e di circa 76 m² di giardino (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori) (Allegato 07 Planimetria catastale sub. 5).

L'abitazione è composta da ingresso soggiorno con cucina, n. 2 camere da letto, un locale indicato in planimetria come cucina, n. 1 bagno, corridoi, esternamente da area pavimentata parzialmente coperta assimilabile a terrazzo e piccolo giardino; si accede all'area pavimentata parzialmente coperta assimilabile a terrazzo e al piccolo giardino dall'ingresso soggiorno con cucina, dal locale indicato in planimetria come cucina e dalla camera da letto sud.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo; la stessa risulta libera e priva di mobilio, la cucina è stata parzialmente rimossa, alcune porte sono danneggiate, esternamente su più punti della parte l'intonaco risulta danneggiato e

distaccato.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di recente costruzione si presume che lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa risulta conforme o comunque le misure rientrano nei limiti delle tolleranze del 2%.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Grottammare come analiticamente evidenziato nella successiva risposta al quesito D).

2.2. Descrizione sub. 25 - Autorimessa

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al Foglio 9, particella 1116 al sub. 25 alla categoria C/6 (Autorimessa); si sviluppa al piano interrato del fabbricato, lungo la Strada Provinciale Valtestino al n. 129 come costatato in sede di sopralluogo.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 23 m² con altezza media di 2,65 m (vani principali ed accessori diretti – piano interrato) (Allegato 08 Planimetria catastale sub. 25).

L'u.i.u. è costituita da unico locale.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo; la stessa risulta libera.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di recente costruzione si presume che lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa risulta conforme o comunque le misure rientrano nei limiti delle tolleranze del 2%.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Grottammare come analiticamente evidenziato nella successiva risposta al quesito D).

3. 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 (QUESITO C)

Il fabbricato in cui insistono le due uu.ii.uu. è stato costruito in data successiva al 2 settembre 1967.

4. AD 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 SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE (QUESITO D)

Il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu., da quanto risulta dall'accesso agli atti, è stato costruito in data successiva al 2 settembre 1967 e negli anni è stato oggetto di interventi edilizi.

Si riportano a seguito le pratiche edilizie inerenti la realizzazione del fabbricato in cui insistono le due uu.ii.uu.:

- Permesso di costruire n. 11 del 06/03/2009, realizzazione edificio residenziale sul lotto n. 7 del Progetto XXXX 15 (Allegato 09 Permesso di costruire n. 11 del 06/03/2009);
- S.C.I.A. n. 164/2011, prot. n. 14216 del 16/09/2011, Variante al Permesso di costruire n. 11 del 06 marzo 2009, per la realizzazione di un nuovo locale tecnico sul lato Ovest del Piano interrato lievi modifiche ai tramezzi interni ed alle aperture in ogni singola u.i.u., mantenendo inalterati il loro numero nei vari piani (Allegato 10 S.C.I.A. n. 164/2011, prot. n. 14216 del 16/09/2011);
- Agibilità del fabbricato attestata dal Comune in data 03 gennaio 2013 prot. n. 11378/2012 (Allegato 11 Agibilità prot. n. 11378/2012 del 03 gennaio 2013);
- Comunicazione di inizio lavori n. 19141/2010 del 26/11/2010 per escavazione di n. 5 sondaggi per il posizionamento di sonda geotermiche a scambio passivo. Sondaggi sul mappale n. 9 particella 1088 del comune di Grottammare il proprietario della Cooperativa Edilizia (Allegato 12 C.I.L. n. 19141/2010 del 26/11/2010);
- CILA per interventi di edilizia libera – CIA 111/15 prot. del 27/05/2015 per installazione di 16 contabilizzatori di calore in appositi alloggiamenti predisposti sui pianerottoli del vano scala condominiale. Queste apparecchiature saranno installate sulle tubazioni di mandata e di ritorno di acqua calda che partano dal locale tecnico al piano interrato e permetteranno di calcolare l'effettivo consumo di energia termica consumata per il riscaldamento da ogni unità abitativa (Allegato 13 CILA 111/15 prot. del 27/05/2015).

In sede di sopralluogo sono state effettuate le misurazioni; successivamente, confrontate con le planimetrie catastali recuperate e lo stato approvato in Comune.

L'ultima pratica edilizia presentata ed autorizzata in Comune, che ne regola di fatto lo stato dei luoghi, risale al 2011. Trattasi della S.C.I.A. n. 164/2011, prot. n. 14216 del 16/09/2011, Variante al Permesso di costruire n. 11 del 06 marzo 2009.

Durante le fasi di rilievo sono state riscontrate difformità tra lo stato rilevato e lo stato approvato in Comune.

In dettaglio la presente perizia interessa le seguenti difformità riscontrate tra gli elaborati architettonici, depositati in Comune, e il rilievo dello stato di fatto, come di seguito specificato:

Sub. 5 Abitazione;

- le finestre del bagno e della camera nord presentano misure differenti a quelle del progetto e non rientrano nei limiti delle tolleranze del 2% come previsto dal Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 Art. 34-bis;
- le misure della planimetria rientrano nei limiti delle tolleranze del 2% come previsto dal Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 Art. 34-bis pertanto non dovrà essere aggiornata.

Sub. 25 Autorimessa;

- la finestra presenta misura differente a quelle del progetto e non rientra nei limiti delle tolleranze del 2% come previsto dal Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 Art. 34-bis;
- altezza di progetto è 2,50 m, mentre quella planimetrica e rilevata è di 2,65m;
- le misure della planimetria in merito alla finestra non rientrano nei limiti delle tolleranze del 2% come previsto dal Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 Art. 34-bis pertanto dovrà essere aggiornata.

Nella porzione di edificio oggetto di questa esecuzione si riscontrano difformità dal punto di vista prospettico (le finestre hanno dimensioni differenti).

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380 del 2001 con una S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria.

Si riporta a seguito le spese stimate che dovranno essere sostenute ai fini della sanatoria:

- 1.032,00 euro (516,00 euro per ogni unità immobiliare) di sanzione per difformità prospettiche;
- 1.000,00 euro di sanzione per difformità planimetrica sub. 25;
- 1.000,00 euro circa per l'aggiornamento della planimetria catastale del sub. 25;
- 250,00 euro circa per la ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 800,00 euro circa per il rilievo delle uu.ii.uu.;
- 1.000,00 euro circa il costo della presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato;
- oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli oneri di costruzione spetta al Comune di Grottammare.

Solo successivamente al buon esito della pratica in sanatoria potrà essere aggiornata la planimetria catastale del sub. 25 (Autorimessa) da parte di un tecnico.

Pertanto il costo complessivo per regolarizzare le difformità e aggiornare la planimetria è stato stimato in circa **5.082 euro**, oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli oneri di costruzione spetta al Comune di Grottammare.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati; pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se ne terrà comunque conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

5. AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985 (QUESITO E)

Il bene oggetto del presente elaborato sono due uu.ii.uu., facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo residenziale/produttivo; il Comune di Grottammare ha rilasciato il C.D.U., (Allegato 14 C.D.U.) in cui è indicato che:

il terreno distinto al vigente Catasto al foglio n° 9 di questo Comune, con il mappale n° 1116 , come evidenziato nella planimetria catastale presentata dal richiedente, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) P.R.G. '97 vigente adeguato al P.P.A.R. – Variante parziale 2001-: Parti in trasformazione – Residenziali – Progetto XXXX n. 15 (Art. 88 n .t.).

Art. 88 - Progetto norma n. 15

1. Tipo di intervento

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- la compattazione ed il riordino dei tessuti urbani di recente formazione della Valtésino;
- la dotazione di parcheggi pubblici distribuiti lungo la Valtésino anche al fine di consentire la sua riqualificazione come asse urbano;
- il potenziamento della dotazione di spazi pubblici e servizi per il quartiere;
- la realizzazione di uno spazio di relazione quale punto di riferimento ed aggregazione per i quartieri di recente formazione lungo la Valtésino;

- l'individuazione di uno spazio per strutture religiose.

3. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 6.000 mc/ha

H max = 12.50 ml

5. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste: D4 – Residenziali

D3 – Terziarie a) Commercio al dettaglio;

e) Pubblici esercizi per ristoro e svago;

g) Studi professionali e d'artisti;

j) Artigianato di servizio;

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate : globalmente min 10% e max 30 % della SUL totale

D3 – Terziarie) Commercio al dettaglio;

e) Pubblici esercizi per ristoro e svago;

g) Studi professionali e d'artisti;

j) Artigianato di servizio;

6. Prescrizioni particolari

- la dotazione minima di parcheggi pubblici e la sua dislocazione lungo la strada Valtésino prevista negli elaborati di “disciplina d'uso del suolo” è prescrittiva;

- la posizione dello spazio per attrezzature religiose, individuato negli elaborati di “disciplina d'uso del suolo”, non è prescrittiva; la piazza pubblica deve comunque essere progettata e realizzata in contiguità con la nuova attrezzatura religiosa;

- la sistemazione delle aree destinate a parco pubblico non è assimilabile alle restanti opere di urbanizzazione dell'area e quindi non è a carico del lottizzante;

- è prevista la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare nella misura aggiuntiva di IT = 2.000 mc/ha; la sua attuazione è regolata dal precedente precedente “Art. 73 – Schemi direttori e progetti XXXX: disposizioni generali”;

- il progetto di piano urbanistico attuativo deve tener conto dell'area confinante regolata dall' “Art. 87 – Progetto norma n. 14”; essa deve pertanto far parte del progetto in modo organico.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Edifici
ST (mq)	SF (mq)	Vp (mq)	P (mq)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
42.408		15.042+4.273	2.787			25.445+ 8.482

6. AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI (QUESITO F)

La presente perizia di stima ha per oggetto due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), site in Comune di Grottammare (AP) e catastalmente individuate come a seguito (Allegato 03 Visura catastale società esecutata; Allegato 04 Visure catastali storiche bene pignorato):

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Pia no
GROTTAMMARE	9	1116	5	A/2-3	4,5 vani	302,13	T
GROTTAMMARE	9	1116	25	C/6-3	22 m ²	76,13	S1

Indirizzo: STRADA PROVINCIALE VALTESINO Intestato a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX)
Sede in XXXXXXXX (XX) Diritto di: Proprietà 1/1.

La particella 1116 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord, sud e ovest con la particella 1114 e a est con la particella 1090 (Allegato 03 Estratto di mappa con evidenziate la particella 1116).

In sede di sopralluogo sono state rilevate discrepanze tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato come analiticamente indicato nella risposta al quesito D). A seguito di quanto indicato nella medesima risposta al quesito D), sarà possibile aggiornare la planimetria catastale dell'u.i.u. sub 25 (Autorimessa), mentre quella del sub. 5, le misure rientrano nei limiti delle tolleranze del 2%; ad oggi non è possibile, in quanto è necessaria la regolarizzazione di quanto descritto al quesito D (discrepanze) e solo successivamente sarà possibile aggiornare la planimetria catastale del sub. 25.

7.AD 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 (QUESITO G)

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era unica intestataria dell'immobile in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 31/01/2007 rep.99372/11689, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 06/02/2007 al n. 942 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX (XX) per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà. (Con riferimento al codice atto inserito nel Quadro A della presente nota, si precisa che trattasi nella fattispecie di cessione in proprietà di area fabbricabile - lotti E-R-P nell'ambito di progetti di norma. L'acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza di accettare incondizionatamente quanto prescritto dalle norme vigenti in materia di assegnazione delle aree PEEP, cui il contratto fa espresso riferimento ed in particolare le disposizioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 come modificato dall'art. 23 della Legge n. 179/1992 e dall'art. 3 comma 63 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662; per le imprese di costruzione si fa riferimento anche alle disposizioni dell'art. 46 della legge n. 457/1978).

Oggetto di compravendita appezzamento di terreno fabbricabile censito al Catasto Terreni al Foglio 9 particelle 1035 (ex 199) di mq. 120, 1039 (ex 658) di Mq 960, 1041 (ex 702) di mq 20 e 1047 (ex 734) di mq 60.

Come riportato nella certificazione notarile *“l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni oggetto della presente relazione fanno parte risulta censita al Catasto*

Terreni al Foglio 9 particella 1116 (ex 1088), quale Ente Urbano di Ha. 0.11.60.

La particella 1088 di Ha. 0.11.60 è stata originata in forza di Tabella di Variazione del 10/03/2009 protocollo n. AP0063331 in atti dal 10/03/2009 MUD.26 prot. 60007 del 06/03/2009 n. 321.1/2009 dalla soppressione e fusione delle seguenti unità:

- *Foglio 9 particella 1035 (ex 199) di Ha. 00.01.20;*
- *Foglio 9 particella 1039 (ex 658; ex 198) di Ha. 00.09.60;*
- *Foglio 9 particella 1041 (ex 702) di Ha. 0.00.20;*
- *Foglio 9 particella 1047 (ex 734; ex 695) di Ha. 00.00.60.”*

8.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 (QUESITO H)

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento trascrizione al Reg. Part. 241 e Reg. Gen. 302 in data 15/01/2021.

Ricostruzione provenienza con atto derivativo antecedente il ventennio dal pignoramento

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si riporta a seguito quanto indicato dal Notaio Marco Galletti di Perugia ““Catasto Fabbricati:

= Foglio 9 particella 1116 sub 25, p.S1, cat.C/6,1 classe 3, di mq. 22, rendita Euro 76,13.

= Foglio 9 particella 1116 sub 5, p.T, cat.A/2, classe 3, di vani 4,5, rendita Euro 302,13.

(L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni oggetto della presente relazione fanno parte risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 9 particella 1116 (ex 1088), quale Ente Urbano di Ha. 0.11.60.

La particella 1088 di Ha. 0.11.60 è stata originata in forza di Tabella di Variazione del 10/03/2009 protocollo n. AP0063331 in atti dal 10/03/2009 MOD.26 prot. 60007 del 06/03/2009 n. 321.1/2009 dalla soppressione e fusione delle seguenti unità:

= Foglio 9 particella 1035 (ex 199) di Ha. 0.01.20;

= Foglio 9 particella 1039 (ex 658; ex 198) di Ha. 0.09.60;

= Foglio 9 particella 1041 (ex 702) di Ha. 0.00.20;

= Foglio 9 particella 1047 (ex 734; ex 695) di Ha. 0.00.60).

PROVENIENZA VENTENNALE:

Per quanto riguarda la storia ipotecaria di tutti gli immobili oggetto della seguente relazione:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 31/01/2007 rep.99372/11689, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 06/02/2007 al n. 942 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà. (Con riferimento al codice atto inserito nel Quadro A della presente nota, si precisa che trattasi nella fattispecie di cessione in proprietà di area fabbricabile - lotti E-R-P nell'ambito di progetti di norma. L'acquirente ha dichiarato di essere a

conoscenza di accettare incondizionatamente quanto prescritto dalle norme vigenti in materia di assegnazione delle aree PEEP, cui il contratto fa espresso riferimento ed in particolare le disposizioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 come modificato dall'art. 23 della Legge n. 179/1992 e dall'art. 3 comma 63 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662; per le imprese di costruzione si fa riferimento anche alle disposizioni dell'art. 46 della legge n. 457/1978).

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 31/01/2007 rep.99370/11688, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 06/02/2007 al n. 941 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 702 e 734 del Foglio 9 del Catasto Terreni:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 116/06/2005 rep.89506/9632, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 21/06/2005 al n. 3251 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per l'intero usufrutto.

- **Originariamente di proprietà dei Signori:** XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXX per l'intero usufrutto ad essi pervenuti in virtù di dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto, denuncia n. 311 volume 33, devoluta come per testamento pubblico a rogito del Notaio Jandelli del 03/07/1965 rep. Ult. Vol. n. 97 pubblicato con verbale a rogito Jandelli Paolo di San Benedetto del Tronto del 24/11/1969 ed ivi registrato il 05/12/1969 al n. 2108 vol. 47 e trascritto presso l'Agenzia del Territori-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 30/01/1970 al n. 324 di formalità; la medesima successione risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 02/03/1970 al n. 822 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 199 e 658 del Foglio 9 del Catasto Terreni:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 16/06/2005 rep.89506/9632, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 21/06/2005 al n. 3250 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Originariamente di proprietà dei Signori:

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Paolo Jandelli, Notaio in San Benedetto del Tronto del 03/07/1965 rep. 40282, registrato a San Benedetto del Tronto il 21 detti al n. 856 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 30/07/1965 al n. 2223 di formalità.

Si precisa che come rilevato dallo scrivente C.T.U. con trascrizione del 07/06/2023 Reg. Part. 3675 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 16/06/2005 rep.89506, per causa di morte del sig. XXXXXXXXXXXX avvenuta il 17/08/1969, con cui sono pervenute le particelle 702 e 734 del foglio 9 del Comune di XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per l'intero usufrutto (Allegato Nota di trascrizione 3675 del 2023).

Alla data in cui lo scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie degli immobili in oggetto, risultano le seguenti formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) (Allegato 15 Ispezione ipotecaria beni pignorati; Allegato 16 Ispezioni Ipotecarie Società Esecutata):

- ANNOTAZIONE del 23/05/2013 - Registro Particolare 604 Registro Generale 3681
Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Repertorio 43649/13849 del 24/04/2013
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA (Allegato 17 Nota trascrizione Reg. Part. 604 del 2013)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 321 del 2007;
- TRASCRIZIONE del 24/01/2014 - Registro Particolare 408 Registro Generale 571
Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 24688/8851 del 22/01/2014
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (Allegato 18 Nota di trascrizione e Titolo telematico Reg. Part. 408 del 2014);
- TRASCRIZIONE del 15/01/2021 - Registro Particolare 241 Registro Generale 302
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1310 del 20/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A seguito dell'assegnazione dei beni con asta giudiziaria, il verbale di pignoramento immobili e l'iscrizione n. 321 del 2007 (ISCRIZIONE CONTRO del 06/02/2007 - Registro Particolare 321 Registro Generale 1503 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 99375/11691 del 31/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO come indicato nell'ispezione ipotecaria per soggetto, formalità n. 70) saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente/assegnatario.

9.DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (QUESITO I)

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di pignoramento, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche degli stessi, in particolare: l'ubicazione, le dimensioni complessive, il generale stato manutentivo, la dotazione e le caratteristiche degli impianti tecnologici, il livello di finiture ed il loro stato conservativo, la dotazione di servizi e le caratteristiche dell'area urbana in cui ricadono.

9.1. Determinazione delle superfici commerciali

Sub. 5 – Abitazione:

- superficie lorda coperta di circa **80 m²** (vani principali ed accessori diretti);
- superficie lorda scoperta di circa **37 m²** (terrazzo) e di circa **76 m²** (giardino) per complessivi **113 m²** (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani

principali e/o con i vani accessori).

Sub. 25 – Autorimessa:

- superficie lorda coperta di circa **23 m²** (vani principali ed accessori diretti – piano interrato).

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, lo scrivente omogeneizza le superfici lorde sopra determinate applicando i seguenti coefficienti;

- 100% alla superficie lorda coperta dei vani principali e accessori diretti;
- 30% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii, giardini ecc.) fino a mq 25;
- 10% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii, giardini ecc.) per la quota eccedente mq 25.

Pertanto si determinano le seguenti superfici commerciali:

Sub. 5 – Abitazione:

- $(80_{MQ} \text{ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI} \times (1 - (1 - 1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}))) + (25_{MQ} \text{ DI SUP. COP. PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIA A SERVIZIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE COMUNICANTE} \times (1 - (1 - 0,30_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}))) + (88^1_{MQ} \text{ DI SUP. SCO. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTE SUPERFICIE ECCEDENTE I 25 MQ} \times (1 - (1 - 0,1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}))) = 80_{MQ} + 7,5_{MQ} + 8,8 = \mathbf{96,30 \text{ mq}}$ di superficie commerciale.

Sub. 25 – Autorimessa:

- $(23_{MQ} \text{ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI} \times (1 - (1 - 1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}))) = \mathbf{23 \text{ mq}}$ di superficie commerciale.

9.2. Metodo di stima dei beni

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni simili (nel caso specifico il metro quadrato di superficie commerciale) verificarne il valore medio per beni di analoga ubicazione, destinazione e caratteristiche e, quindi, determinarne il valore di mercato ordinario.

Successivamente, effettuate le opportune considerazioni relative alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima rispetto agli altri beni simili presi a riferimento, si procede alla determinazione del valore di mercato reale dei beni effettuando eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento ai particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

9.3. Determinazione del valore di mercato ordinario dei beni

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno, prendere come riferimento di valore unitario, i valori di mercato (euro al metro quadro) rilevati sia alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 1 del Comune di Grottammare, fascia Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DELL'AUTOSTRADA, Codice di zona D2 (Allegato 19 Banca dati delle quotazioni immobiliari

¹ $113_{MQ} \text{ SUP. COMPLESSIVA PERT. ESC. DI ORN.} - 25_{MQ} = \mathbf{88 \text{ mq}}$ superficie eccedente i 25 mq.

dell'anno 2023 – semestre 1- OMI), sia dal borsino immobiliare in zona PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DELL'AUTOSTRADA (Allegato 20 Borsino Immobiliare), pari a:

Sub. 5 – Abitazione:

- **1.600 €/mq**, valore di mercato minimo riferito ad Abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo (OMI);
- **1.645 €/mq**, valore di mercato massimo riferito ad Abitazioni in stabili di 1° fascia (Borsino immobiliare);

Sub. 25 – Autorimessa:

- **770 €/mq**, valore di mercato massimo riferito ad Autorimesse con stato di conservazione normale (OMI);
- **801 €/mq**, valore di mercato massimo riferito a Box auto & Autorimesse (Borsino immobiliare);

pertanto il valore di mercato unitario medio e pari a:

Sub. 5 – Abitazione:

- 1.622,50 €/mq a cifra tonda **1.625 €/mq** (media tra i due valori come sopra individuati);

Sub. 25 – Autorimessa:

- 785,50 €/mq a cifra tonda **785 €/mq** (media tra i due valori come sopra individuati).

Di conseguenza il ricercato valore di mercato ordinario del bene sarebbe pari a:

Sub. 5 – Abitazione:

- $96,30_{\text{MQ SUP. COMM.}} \times 1.625_{\text{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO}} = \text{euro } 156.487,50$, a cifra tonda **euro 156.500** di valore di mercato ordinario.

Sub. 25 – Autorimessa:

- $23_{\text{MQ SUP. COMM.}} \times 758_{\text{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO}} = \text{euro } 17.434$, a cifra tonda **euro 17.500** di valore di mercato ordinario.

9.4. Determinazione del valore di mercato reale dei beni

Ai fini della determinazione del valore di mercato reale dei beni oggetto della presente relazione di stima sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni inerenti a particolari caratteristiche degli stessi.

Nello specifico per il bene in oggetto sono state riscontrate caratteristiche che determinino aumento di valore, rispetto al valore di mercato ordinario come sopra determinato; nel dettaglio:

- l'appartamento si sviluppa al piano terra e presenta piccolo giardino, caratteristica molto apprezzata dall'attuale mercato immobiliare;
- l'appartamento risulta libero da cose e persone.

Sono state riscontrate caratteristiche, che determinano detrazioni di valore, rispetto al valore di mercato ordinario come sopra determinato; nel dettaglio:

- In riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito D), sono state riscontrate discrepanze che dovranno essere sonate come indicato nella medesima risposta con costi complessivi stimati in circa **5.082 euro** oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza;

- l'immobile risulta libero e in sede di sopralluogo è stato constatato che le utenze sono staccate. Pertanto dovranno essere sostenuti costi per la volturazione delle utenze e non si possono escludere costi aggiuntivi per bollette insolte;
- alla data del 19/04/2023 in cui l'amministratore di condominio ha risposto alla richiesta dello scrivente, risultavano importi da versare scaduti di € **285,15** (di cui € 119,00 1^ rata gestione ordinaria ed € 166,15 1^ rata consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento esercizio 2023). Come indicato nel Bilancio preventivo individuale la 2^ e la 3^ rata da versare sia per la gestione ordinaria sia per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento, sono entrambe scadute rispettivamente il 30/06/2023 (2^ rata) e il 30/10/2023 (3^ rata); gli importi da versare sono pari a:
 - € 119,00 per la 2^ rata ed € 123,05 per la 3^ rata, per la gestione ordinaria;
 - € 166,15 per la 2^ rata ed € 166,14 per la 3^ rata, per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento esercizio.
 Totale importi da versare ad oggi scaduti € **285,15** come dichiarato dall'amministratrice di condominio ed € **574,34** come calcolato dallo scrivente sulla base del bilancio preventivo individuale allegato dalla stessa amministratrice, e complessivamente € **859,49**. Pertanto il futuro acquirente dovrà tenere conto di una possibile maggiore somma richiesta dall'amministratore rispetto a quella come sopra calcolata, in quanto tali importi si riferiscono alla data in cui verrà depositata la relazione, e pertanto le quote non versate dovranno essere ricalcolate al momento dell'acquisto dei beni;
- i beni sono soggetti a vendita forzata, con limitato mercato e conseguente minor numero di offerenti.

Per tutte le ragioni sopra esposte si ritiene opportuno effettuare una diminuzione di valore, nell'ordine del 10 % per entrambi i subalterni rispetto all'ordinario.

Il valore di mercato reale del bene oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

Sub. 5 – Abitazione:

- $156.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO}} \times (1-0,10)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 140.850$ di valore di mercato reale.

Sub. 25 – Autorimessa:

- $17.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO}} \times (1-0,10)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 15.750$ di valore di mercato reale.

Valore complessivo beni:

- $140.850_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 5}} + 15.750_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 25}} = \text{euro } 156.600$ di valore di mercato reale complessivo.

Lo scrivente ha rilevato spese condominiali insolte riferite alle uu.ii.uu. come dichiarato dall'amministratore di condominio (Allegato 21 Risposta amministratore di condominio e allegati); pertanto il ricercato valore di mercato reale è di:

- $156.600_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE COMPLESSIVO}} - (285,15_{\text{EURO SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE AL 19/04/2023}}) = \text{euro } 156.314,85$, a cifra tonda **euro 156.300** di valore di mercato reale complessivo dei beni comprese le spese condominiali insolte dichiarate nella risposta dall'amministratore di condominio.

Si tenga conto che come indicato nel Bilancio preventivo individuale la 2^a e la 3^a rata da versare sia per la gestione ordinaria sia per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento, sono entrambe scadute rispettivamente il 30/06/2023 (2^a rata) e il 30/10/2023 (3^a rata); gli importi da versare sono pari a:

- € 119,00 per la 2^a rata ed € 123,05 per la 3^a rata, per la gestione ordinaria;
- € 166,15 per la 2^a rata ed € 166,14 per la 3^a rata, per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento esercizio.

Totale importi da versare ad oggi scaduti € **285,15** come dichiarato dall'amministratrice di condominio ed € **574,34** come calcolato dallo scrivente sulla base del bilancio preventivo individuale allegato dalla stessa amministratrice, e complessivamente € **859,49**. Pertanto il futuro acquirente dovrà tenere conto di una possibile maggiore somma richiesta dall'amministratore rispetto a quella come sopra calcolata, in quanto tali importi si riferiscono alla data in cui verrà depositata la relazione, e pertanto le quote non versate dovranno essere ricalcolate al momento dell'acquisto dei beni. Di tale aspetto si è tenuto conto in sede di determinazione del valore reale.

10. A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI (QUESITO L)

In merito alla formulazione di lotti di vendita, come indicato nella risposta al quesito A), trattandosi di n. due uu.ii.uu. costituite da abitazione e garage, ha individuato un unico lotto da porsi in vendita (in quanto beni maggiormente apprezzati sul mercato se venduti congiuntamente) di seguito descritto:

Piena proprietà, del bene sito in Grottammare (AP), Strada Provinciale Valtésino, censito come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
GROTTAMMARE	9	1116	5	A/2-3	4,5 vani	302,13	T
GROTTAMMARE	9	1116	25	C/6-3	22 m ²	76,13	S1

Valore a base d'asta: **euro 156.300.**

Superficie commerciale: Sub. 5 – Abitazione: **96,30 mq**, Sub 25 – Autorimessa: **23 mq**.

La particella 1116 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord, sud e ovest con la particella 1114 e a est con la particella 1090 (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziate la particella 1116).

11. ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI). SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO

DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (CONDOMINIO) (QUESITO M)

A seguito del sopralluogo, è stato constatato che i beni in oggetto sono liberi; in tale sede si è inoltre riscontrato che le utenze risultano staccate e la cucina è stata rimossa, come visibile nelle foto presenti nell'allegato fotografico.

In riferimento alla risposta dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 22 Risposta Agenzia Entrate), *“si comunica che presso l'Agenzia delle Entrate - UT di San Benedetto del Tronto, non risultano atti privati di locazione/comodato registrati a nome della XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) Sede in XXXXXXXXXXXX (XX)”*.

Il fabbricato in cui insistono i beni oggetto di pignoramento, ricade in un'area con le prescrizioni del P.R.G. indicate alla risposta al quesito E).

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile regionale, gli usi civici per il Comune di Grottammare sono stati soppressi con atto n. 1508 del 03/11/1966.

Il fabbricato in cui insistono i beni oggetto di pignoramento si configura come condominio ed amministrato dalla XXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX, il cui rappresentante legale è la sig.ra XXXXXXXXXXXX; a seguito di richiesta di informazioni, la stessa amministratrice rispondeva che:

- **L'importo anno delle spese fisse di gestione ordinaria in capo a XXXXXXXXXXXX sono pari a €361,05.** A questo importo vanno aggiunte le spese per i consumi individuali di consumo acqua calda sanitaria € 286,25 e quelli per i consumi individuali per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento € 212,19. Tali spese sono state preventivate sulla base dei consumi reali dell'esercizio 2022 (al 31/12/2022).

Totale spese annue per l'esercizio 2023 al 31/12/2023 euro 859,49

- **le spese straordinarie annue deliberate nell'ultima assemblea ammontano ad € 322,00**
- **Alla data del 19/04/2003 le quote non versate ammontano ad € 285,15** (di cui € 119,00 1^ rata gestione ordinaria ed € 166,15 1^ rata consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento esercizio 2023)
- Alla data del 19/04/2003 non ci sono cause in corso per il condominio.

Si tenga conto che come indicato dall'amministratore di condominio, *“Alla data del 19/04/2003 le quote non versate ammontano ad € 285,15 (di cui € 119,00 1^ rata gestione ordinaria ed € 166,15 1^ rata consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento esercizio 2023)”*, e che come indicato nel Bilancio preventivo individuale la 2^ e la 3^ rata da versare sia per la gestione ordinaria sia per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento, sono entrambe scadute rispettivamente il 30/06/2023 (2^ rata) e il 30/10/2023 (3^ rata); gli importi da versare sono pari a

- € 119,00 per la 2^ rata ed € 123,05 per la 3^ rata, per la gestione ordinaria;
- € 166,15 per la 2^ rata ed € 166,14 per la 3^ rata, per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento esercizio.

Totale importi da versare ad oggi scaduti € **285,15** come dichiarato dall'amministratrice di condominio ed € **574,34** come calcolato dallo scrivente sulla base del bilancio preventivo individuale allegato dalla stessa amministratrice, e complessivamente € **859,49**.

Pertanto il futuro acquirente dovrà tenere conto di una possibile maggiore somma richiesta dall'amministratore rispetto a quella come sopra calcolata, in quanto tali importi si riferiscono alla

data in cui verrà depositata la relazione, e pertanto le quote non versate dovranno essere ricalcolate al momento dell'acquisto dei beni. Di tale criticità si è tenuto conto in sede di determinazione del valore reale.

12. ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ (QUESITO N)

Per i beni oggetto di esecuzione, in riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Grottammare, e trattandosi di due uu.ii.uu. facenti parte di un fabbricato, non risultano procedure espropriative per pubblica utilità (Allegato 14 C.D.U.).

13. ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (QUESITO O)

In allegato alla presente le planimetrie catastali dell'immobile non conformi allo stato dei luoghi come esaustivamente indicato nelle risposte ai quesiti D) (Allegato 07 Planimetria catastale sub. 5; Allegato 07 Planimetria catastale sub. 25) e congrua documentazione fotografica (Allegato 22 Allegato Fotografico).

14. 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 (QUESITO P)

Lotto unico

Piena proprietà, del bene sito in Grottammare (AP), Strada Provinciale Valtésino, censito come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Pia no
GROTTAMMARE	9	1116	5	A/2-3	4,5 vani	302,13	T
GROTTAMMARE	9	1116	25	C/6-3	22 m ²	76,13	S1

Valore a base d'asta: **euro 156.300.**

Superficie commerciale: Sub. 5 – Abitazione: **96,30 mq**, Sub 25 – Autorimessa: **23 mq**.

La particella 1116 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord, sud e ovest con la particella 1114 e a est con la particella 1090 (Allegato 03 Estratto di mappa con evidenziate la particella 1116).

14.1. Breve descrizione del Lotto

La presente perizia di stima ha per oggetto due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), site in Comune di Grottammare (AP).

Le uu.ii.uu. fanno parte di un fabbricato denominato "Condominio XXXX" su sei piani, interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto; presenta ascensore, è a destinazione promiscua residenziale/produttiva.

L'epoca di edificazione del fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu., da quanto emerso in sede di indagine urbanistica, risale agli anno 2000 (**Permesso di costruire n. 11 del 06 marzo 2009-Agibilità del 2013**).

In riferimento a quanto indicato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni, il fabbricato presenta bene comune non censibile, al sub. 1 B.C.N.C. (SCIVOLO - GALLERIA DI MANOVRA - LOCALI TECNICI – VANO SCALA - ASCENSORE – LASTRICO SOLARE - IMPIANTO FOTOVOLTAICO - CORTE - INGRESSO) (Allegato Elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni inerenti le uu.ii.uu. e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

14.2 Descrizione sub. 5 - Abitazione

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al Foglio 9, particella 1116 al sub. 5 alla categoria A/2 (Abitazione di tipo civile); si sviluppa al piano terra del fabbricato, lungo la Strada Provinciale Valtésino al n. 129 come constatato in sede di sopralluogo.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 80 m² con altezza media di 2,71 m (vani principali ed accessori diretti), superficie lorda scoperta di circa 37 m² assimilabile a terrazzo e di circa 76 m² di giardino (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori) (Allegato 07 Planimetria catastale sub. 5).

L'abitazione è composta da ingresso soggiorno con cucina, n. 2 camere da letto, un locale indicato in planimetria come cucina, n. 1 bagno, corridoi, esternamente da area pavimentata parzialmente coperta assimilabile a terrazzo e piccolo giardino; si accede all'area pavimentata parzialmente coperta assimilabile a terrazzo e al piccolo giardino dall'ingresso soggiorno con cucina, dal locale indicato in planimetria come cucina e dalla camera da letto sud.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo; la stessa risulta libera e priva di mobilio, la cucina è stata parzialmente rimossa, alcune porte sono danneggiate, esternamente su più punti della parte l'intonaco risulta danneggiato e distaccato.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di recente costruzione si presume che lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa risulta conforme o comunque le misure rientrano nei limiti delle tolleranze del 2%.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Grottammare come analiticamente evidenziato nella successiva risposta al quesito D).

14.3 Descrizione sub. 25 - Autorimessa

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al Foglio 9, particella 1116 al sub. 25 alla categoria C/6 (Autorimessa); si sviluppa al piano interrato del fabbricato, lungo la Strada Provinciale Valsesino al n. 129 come constatato in sede di sopralluogo.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 23 m² con altezza media di 2,65 m (vani principali ed accessori diretti – piano interrato) (Allegato 07 Planimetria catastale sub. 25).

L'u.i.u. è costituita da unico locale.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo; la stessa risulta libera.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di recente costruzione si presume che lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa risulta conforme o comunque le misure rientrano nei limiti delle tolleranze del 2%.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Grottammare come analiticamente evidenziato nella successiva risposta al quesito D).

Il futuro acquirente per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile dovrà sostenere i costi stimati in **euro 5.082**, (come analiticamente indicato nella risposta al quesito D), oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza.

Sono state rilevate spese condominiali insolute, come indicato nella risposta al quesito I, di cui si è tenuto conto in sede di determinazione del valore reale.

15. 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) (QUESITO Q)

In allegato alla presente versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali (Allegato 23 Perizia versione privacy).

16. AD 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 (QUESITO R)

In allegato alla presente check list dei principali controlli effettuati (Allegato 21 Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc) e foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Allegato 25 Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati).

Allegati:

1. Nota di trascrizione Reg. Part. 3675 del 07/06/2023;
2. Visura camerale XXXXXXXXXXXX;
3. Visura catastale società esecutata;
4. Visure catastali storiche bene pignorato;
5. Estratto di mappa con evidenziate la particella 1116;
6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
7. Planimetria catastale sub. 5;

8. Planimetria catastale sub. 25;
9. Permesso di costruire n. 11 del 06/03/2009;
10. S.C.I.A. n. 164/2011, prot. n. 14216 del 16/09/2011;
11. Agibilità prot. n. 11378/2012 del 03 gennaio 2013;
12. C.I.L. n. 19141/2010 del 26/11/2010;
13. CILA 111/15 prot. del 27/05/2015;
14. C.D.U.;
15. Ispezione ipotecaria beni pignorati;
16. Ispezioni Ipotecarie Società Esecutata;
17. Nota trascrizione Reg. Part. 604 del 2013;
18. Nota di trascrizione e Titolo telematico Reg. Part. 408 del 2014;
19. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 1- OMI;
20. Borsino Immobiliare;
21. Risposta amministratore di condominio e allegati;
22. Risposta Agenzia Entrate;
23. Allegato Fotografico;
24. Perizia versione privacy;
25. Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc;
26. Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati;
27. Verbale di sopralluogo.

Monte Rinaldo (FM), li 21.12.2023

Il C.T.U.
Dott. Agr. Gaetano Sirocchi
(Firmato digitalmente)