

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 158/2022 Reg. Es. promossa da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA (Mandataria di GROGU SPV Srl)

contro

XXXXXXXX XXXXX XXXX

XXXXXXXX XXXX

XXXXXX XXXXXX

OGGETTO : Relazione tecnica di stima dell'Esperto incaricato

Premessa

Il Giudice dell' Esecuzione dott.ssa Milena PALMISANO in data 04.07.2023, con le modalità telematiche, nomina Esperto Stimatore il sottoscritto Dott. Agr. Marco SCOTUCCI di Fermo che, entro il termine stabilito assume l'incarico, **formula inoltre i seguenti quesiti a cui l'Esperto dovrà rispondere**, redigendo perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità PCT:

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

(A)

IN PRIMO LUOGO, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare l'Esperto deve precisare:

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

oppure

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

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

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

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

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'Esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di

acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa. L' Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

IN SECONDO LUOGO, l'Esperto deve precisare:

- se il Creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'Esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Il controllo della documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo Stimatore e il Custode.

IN TERZO LUOGO, l'Esperto deve precisare se il Creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato.

In difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'Esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

(B)

Compiuti i preliminare controlli specificati al punto (A), provveda l'Esperto:

1. *Alla 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;*
2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per*

l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3. *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 legge 47/1985;*
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 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'art. 36 del DPR 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del costo in sanatoria.***

5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art 18 della legge 47/1985;*
6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n° 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;*
7. *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 di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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;*

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/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;*
9. *ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*
10. *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;*
11. *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;

12. *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 e 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 eventuale 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;

13. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
14. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
15. *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;*
16. *ad allegare una versione della perizia di stima 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:*
17. *ad allegare altresì la check list (in formato pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 Il 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'art. 567 Il co.c.p.c in modalità telematica PCT.*

(C)

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai Creditori (precedente/i e intervento/i) e al Debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c per il giorno 09.01.2024 ore 10,30** a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, l'Esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tal fine la c.d “busta telematica” dovrà contenere, quale atto principale (in formato pdf) la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

Al fine di consentire lo svolgimento dell'incarico,

AUTORIZZA

l'Esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, della Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei RR. Il dell'ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia non

trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n° 675 sulla “Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”, nonché certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Premessa

Il sottoscritto CTU, assunto l’incarico ed eseguito il giuramento di rito ha provveduto ad eseguire il controllo relativo alla documentazione agli atti, di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c, che risulta composta dai seguenti documenti :

a) **Atto di pignoramento** trascritto a Fermo il 28.12.2022 Reg. Part. n° 8.597 a favore di GROGU SPV SRL con sede in Conegliano (TV) contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx;

xxxxxxxx xxxx nata a xxx xxxxxxxxxxx xxx xxxxxx il xx.xx.xxxx;

xxxxxxx xxxxxx xxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx il xx.xx.xxxx;

b) **Certificazione notarile sostitutiva** del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 29.12.2022.

Il sottoscritto riferisce:

- il Creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione notarile sostitutiva;
- la Certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni si estende per un periodo di oltre venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento del 28.12.2022 al n° 8.597 Reg. Part. a favore di Grogu SPV Srl di Conegliano;

- la Certificazione notarile sostitutiva risale ad un Atto di compravendita del 13.02.1997 rep. 499 Notaio Perone Pacifico Elena, trascritto il 22.02.1997 al n° 809 Reg. Particolare e N° 1066 Reg. Gen. dei subalterni oggetto di esecuzione, 19 e 31 della particella 1003 del foglio 11 di Grottammare da parte di xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni, quindi in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento;
- Con atto di compravendita Notaio Lenhardy Sergio del 04.11.2004 rep 14509/3055 trascritto il 08.11.2004 ai numeri 5.763 Reg. Part e 9.555 Reg. Gen i suddetti xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxx vendono le due unità immobiliari a xxxxxxxx xxxx e xxxxxxx xxxxxxxx , coniugi in comunione legale dei beni;
- La Certificazione notarile, in merito all'immobile pignorato descritto al foglio 4 particella 986 subalterno 1, risale alla proprietà di xxxxxxxx xxxxxx xxxx acquisita con atto di compravendita Notaio Albino Farina del 23.12.1999 rep 32721, trascritto il 30.12.1999 ai numeri 6.123 Reg Part. e 9.534 Reg. Gen;
- la Certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali riferiti al 29.12.2022, degli immobili pignorati ed aggiunge che: A) l'unità censita al foglio 11 di Grottammare con la particella 1003 sub 31 è stata generata dalla variazione per fusione dei subalterni 8 e 30 in data 02.12.1996; B) l'unità censita al foglio 4 con la particella 986 è stata generata dalla particella 456 sub 1, variazione per modifica identificativo in data 20.08.2004

- il sottoscritto ha effettuato sopralluogo il giorno 20.09.2023, presso tutti gli immobili in Grottammare, per svolgere le operazioni peritali;
- ha svolto indagini e richiesto la necessaria documentazione tecnica riguardante gli immobili pignorati, presso l' UTC di Grottammare;
- ha contattato lo studio xxxxxxxx di Grottammare, quale Amministratore degli immobili di cui al foglio 11 particella 1003 sub 19 e sub 31;
- ha fatto accesso virtuale presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità immobiliare e consultato gli operatori del settore di compravendita immobiliare, allo scopo di reperire i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli;
- ha prodotto in allegato l'estratto di mappa catastale degli immobili;
- ha acquisito e prodotto in allegato le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- ha acquisito e prodotto gli estratti di matrimonio degli Esecutati;

pertanto è in grado di riferire di seguito le relative risultanze.

Si prende atto che:

gli immobili censiti al Catasto dei fabbricati di Grottammare, descritti nel pignoramento (trascritto al n° 8.597 Reg. Part. del 28.12.2022) costituiscono l'Unità negoziale n° 1 comprendente n° 2 unità immobiliari ubicate in Grottammare, via N. Copernico n° 37 e 27 e l'Unità negoziale n° 2 comprendente n° 1 unità immobiliare ubicata in Grottammare, via Don Alessandro Verdecchia n° 2 (ex piazza San Pio V n° 6).

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

QUESITO n° 1

Alla 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;

UNITA' NEGOZIALE n° 1

Immobile 1 – Intestati e identificazione catastale

Diritti di 1/2 piena proprietà di xxxxxx xxxxxx :

Diritti di 1/2 piena proprietà di xxxxxxxx xxxx :

“Autorimessa al piano seminterrato costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Grottammare, via Niccolò Copernico n° 27”.

Identificazione catastale Immobile 1

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons. (mq)	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
11	1003	19	C/6	3	22,0	27	76,13

Immobile 2 – Intestati e identificazione catastale

Diritti di 1/2 piena proprietà di xxxxxx xxxxxx :

Diritti di 1/2 piena proprietà di xxxxxxxx xxxx :

“Appartamento al piano terra, con corte esclusiva, costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Grottammare, via Niccolò Copernico n° 37 ”.

Identificazione catastale Immobile 2

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons. (vani)	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
11	1003	31	A/2	4	6,0	123	480,30

Confini della particella edilizia 1003 : nord particella 966, est particella 1390 e 463, sud particella 977, ovest particella 963.

N.B

L'unità censita al foglio 11 di Grottammare con la particella 1003 sub 31 è stata generata dalla variazione per fusione dei subalterni 8 e 30 in data 02.12.1996;

UNITA' NEGOZIALE n° 2

Immobile 3 – Intestati e identificazione catastale

“Appartamento al piano terra rialzato con locale deposito/lavanderia al piano seminterrato, costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Grottammare, via Don Alessandro Verdecchia n° 2 (ex Piazza San Pio V n° 6)”.

Identificazione catastale Immobile 3

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons. (vani)	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
11	986	1	A/2	2	5,0	101	284,05

Confini della particella edilizia 986 : nord particella 384, est via F. Cavallotti, sud piazza San Pio V, ovest Don Andrea Verdecchia.

N.B

L'unità censita al foglio 4 con la particella 986 è stata generata dalla particella 456 sub 1, variazione per modifica identificativo in data 20.08.2004

Esiste per tutti gli immobili coincidenza dei dati riscontrati nella Certificazione notarile con quelli riportati nel pignoramento.

QUESITO n° 2

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

Immobile 1 (comune di Grottammare fg 111 particella 1003 sub 19)

Il bene oggetto di esecuzione è una autorimessa al piano seminterrato, al n° 27 di via Copernico di Grottammare, in zona semi-periferica,

porzione di una palazzina avente struttura portante in c.a con solai in latero cemento, edificata nel 1996.

L'unità ha una superficie catastale totale di mq 27 ed è costituita da un unico locale con pavimento in ceramica. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. Risulta un Amministratore condominiale (Studio Marcucci di Grottammare).

Immobilie 2 (comune di Grottammare fg 111 particella 1003 sub 31)

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento al piano terra con corte esclusiva a giardino, in via Copernico n° 37 di Grottammare, in zona semi-periferica, costituisce porzione di una palazzina residenziale; il fabbricato avente struttura portante in c.a con solai in latero cemento è stato edificato nell'anno 1996.

L'unità ha una superficie catastale totale di mq 98 ed è costituita da: soggiorno-sala da pranzo e cucinino, tre camere, un bagno, un WC e un piccolo ripostiglio. Infissi interni ed esterni in legno con tapparelle in pvc. Pavimenti in ceramica. La corte esclusiva recintata, comprende oltre alla zona giardino, una zona pavimentata ed è ampia nel complesso circa mq 296.

Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. Risulta un Amministratore condominiale (Studio Marcucci di Grottammare).

Immobilie 3 (comune di Grottammare fg 4 particella 986 sub 1)

Trattasi di un appartamento al piano terra rialzato in via Don Alessandro Verdecchia n° 2 di Grottammare, in zona centrale. E' porzione di una palazzina in muratura di oltre sessant'anni, elevata tre piani oltre il piano seminterrato. L'unità ha una superficie catastale di mq 101 ed è costituita al piano rialzato da: disimpegno-ingresso, soggiorno-sala da

pranzo e cucinino, due camere, un bagno; figura al piano seminterrato un locale lavanderia-ripostiglio. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con tapparelle in pvc. Pavimenti in ceramica. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. Non risulta un Amministratore condominiale.

QUESITO n° 3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 22 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 legge 47/1985;

Immobilie 3 (comune di Grottammare fg 4 particella 986 sub 1)

L'appartamento oggetto di esecuzione, si presume, per la mancanza di licenza/concessione presso l'UTC, sia stato costruito anteriormente al 22.09.1967 in quanto nell'agosto del 1968 è stato concesso a carico dell'immobile Nulla Osta per la costruzione del tetto e riassetto architettonico, inoltre la planimetria catastale acquisita è datata 11.08.1958.

QUESITO n° 4

*ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenze 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 effettuati***

il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La documentazione urbanistica reperita presso l'UTC di Grottammare, relativa agli immobili pignorati, viene di seguito descritta:

Immobile 1 e Immobile 2

(fg 111 particella 1003 sub 19 e 1003 sub 31)

- **Concessione Edilizia n° 124** (pratica edilizia n 124/93) prot. n° 10.926 del 18.05.1994 rilasciata ai sig.ri xxxxx xxxxxxxx e xxxxx xxxxxx xxxxx per eseguire su terreno in Grottammare (Lottizzazione San Martino lotto n° 8) distinto al foglio 11 mappale 262, i lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione
- **Concessione Edilizia n° 142** (pratica edilizia n 142/94) prot. n° 15.239 del 14.04.1995 rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx di xxx xxxxxxxxxxx xxx xxxxxx per eseguire su terreno in Grottammare (Lottizzazione San Martino lotto n° 8) distinto al foglio 11 mappale

262, i lavori di variante alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione.

- **Concessione Edilizia n° 51** (pratica edilizia n 51/96) prot. n° 10.429 del 17.09.1996 rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx di xxn xxxxxxxxxxx xxx xxxxxx per eseguire su terreno in Grottammare (Lottizzazione San Martino lotto n° 8) distinto al foglio 11 mappale 262, i lavori di variante alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione.

Si riscontra conformità tra i luoghi e le planimetrie catastali.

Immobile 3

(fg 4 particella 986 sub 1)

- **Nulla Osta per eseguire lavori edili** (pratica edilizia n 241) prot. n° 5.744 del 02.08.1968 rilasciata alla sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxx. xxxxxxxx avente per oggetto: costruzione tetto e riassetto architettonico.
- **DIA** prot. N°28.886 del 29.12.1999 per eseguire:
 - Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.
- **CILA SUPERBONUS** del 28.02.2022 per eseguire:
manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica dell'intero fabbricato – Superbonus 110 - Fg 4 particella 896 via Don A, Verdecchia n° 2.

Si precisa che i lavori per questi ultimi interventi (CILA SUPERBONUS) non sono mai iniziati, l'Esecutata dichiara di aver rinunciato al progetto.

Si riscontra lieve difformità tra i luoghi e la planimetria catastale:

- non esiste apertura dall'ingresso verso il cucinino, l'accesso è possibile dal tinello-soggiorno.

Detta difformità catastale non produce abuso edilizio ; può aggiornarsi con la presentazione di una nuova planimetria catastale da parte di un tecnico incaricato con la spesa di circa € 1.000.

Riscontrata la conformità urbanistica per le tre unità immobiliari oggetto di esecuzione.

QUESITO n° 5

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

Trattasi di fabbricati.

QUESITO n° 6

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n° 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;

Dati catastali

Catasto dei Fabbricati di Grottammare

Immobile 1

Diritti di 1/2 piena proprietà di xxxxxxxx xxxx

Diritti di 1/2 piena proprietà di xxxxxxxx xxxxxx

su

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons. (mq)	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
11	1003	19	C/6	3	22	27	76,13

Immobile 2

Diritti di 1/2 piena proprietà di xxxxxxxx xxxx

Diritti di 1/2 piena proprietà di xxxxxxxx xxxxxx

su

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons. (vani)	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
11	1003	31	A/2	41	6,0	123	480,30

Immobile 3

Diritti di 1/1 piena proprietà di xxxxxxxx xxxxx xxxx

su

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons. (vani)	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
4	986	1	A/2	2	5,0	101	284,05

I dati catastali sono corrispondenti con quelli riportati nel pignoramento.

QUESITO n° 7

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 di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell' eseguitato 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

IMMOBILE 1 e IMMOBILE 2

(fg 11 part. 1003 sub 19 e part 1003 sub 31)

Alla data della notifica del pignoramento trascritto a Fermo in data 28.12.2022 al n° 8.597 Reg. Part. **parte eseguita (xxxxxx xxxxxx e xxxxxxx xxx)** era intestataria degli immobili oggetto di **esecuzione**;

si riportano di seguito i riferimenti agli atti di provenienza degli immobili nel ventennio precedente il pignoramento:

con **Atto di compravendita** a rogito Notaio Perone Pacifico Elena del 13.02.1997 rep. N° 449, trascritto il 22.02.1997 al N° 809 Reg. Part, l'immobile sopra indicato viene trasferito a xxxxxxxxx xxxxxxx e xxxxxx xxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni (**diritti 1/1 di proprietà**);

con **Atto di compravendita** a rogito Notaio Lenhardy Sergio del 04.11.2004 rep. 14509/3055, trascritto il 08.11.2004 al N° 5.763 Reg. Part, l'immobile sopra indicato viene trasferito a xxxxxxx xxxxxxx e xxxxxxx xxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni (**diritti 1/1 di proprietà**);

IMMOBILE 3 (fg 4 part 986 sub 1)

Alla data della notifica del pignoramento trascritto a Fermo in data 28.12.2022 al n° 8.597 Reg. Part. **parte eseguita era intestataria dell'immobile oggetto di esecuzione (xxxxxxxx xxxxx xxxx)**;

si riportano di seguito i riferimenti agli atti di provenienza degli immobili nel ventennio precedente il pignoramento:

con **Atto di compravendita** a rogito Notaio Farina Albino del 23.12.1999 rep. 32721, trascritto il 30.12.1999 al N° 6.123 Reg. Part, l'

immobile sopra indicato viene trasferito a xxxxxxxx xxxxx xxxx (diritti 1/1 di proprietà).

QUESITO n° 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, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

PROVENIENZA IMMOBILI

Vale quanto riportato in precedenza nella risposta al quesito n° 7.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A) Vincoli ed Oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non risultano

- Atti di asservimento urbanistico

Non risultano

- Altre limitazioni d'uso

Non risultano

B) Vincoli ed Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

IPOTECA VOLONTARIA (derivante da mutuo a rogito Notaio Lenhardy Sergio del 04.11.2004 rep n° 14510/3056) iscritta in data 08.11.2004 al N° **9.566/2.439** per € 310.000 contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxxx xxxx per un ½ ciascuno della piena proprietà, a favore di Unicredit Banca SPA sede di Bologna, gravante sulla piena proprietà dell'Immobile 1 e Immobile 2, oggetto di esecuzione.

IPOTECA VOLONTARIA (derivante da mutuo a rogito Notaio Farina Albino del 21.03.2007 rep n° 99804/11873) iscritta in data 23.03.2007 al N° **3.312/730** per € 1.350.000 contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxxx xxxx per un ½ ciascuno della piena proprietà, a favore di Banca Popolare di Ancona SPA sede Jesi, gravante sull'Immobile 1 e Immobile 2, e contro Clementi Maria Rita per la piena proprietà del' Immobile 3.

- **PIGNORAMENTI (Immobile 1 Immobile 2 e Immobile 3)**

ATTO di PIGNORAMENTO del 07.12.2022 trascritto in data 28.12.2022 a n° **8.597 Reg. Part.** a favore di GROGU SPV S.r.l con sede in Conegliano (TV) per la piena proprietà di ½ ciascuno contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxxx xxxx, gravante sull'Immobile 1 e Immobile 2 e contro xxxxxxxxxx xxxxx xxxx per la piena proprietà dell' Immobile 3.

Si riferisce che:

Per l' immobile 1 e l' immobile 2, stante le dichiarazioni dell' Amministratore condominiale xxxx. xxxxxxxx (in allegato), alla data del 31.10.2023 non figurano spese condominiali insolute.

QUESITO n° 9

ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Vedi risposta al quesito N° 8.

QUESITO n° 10

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;

STIMA

Criterio e procedimento estimativo

La stima viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato, con procedimento sintetico, mediante il raffronto con immobili simili o analoghi a prezzo noto.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli Standard internazionali di valutazione (IVS) e europei per cui il *“valore di mercato rappresenta l'ammontare stimato al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere compravenduto tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il procedimento sintetico adottato tiene conto delle caratteristiche degli immobili, intrinseche ed estrinseche e del loro contributo nella formazione del valore.

Per l' unità immobiliare in questione si è operato pertanto attraverso le seguenti fasi:

- calcolo della superficie commerciale (parametro di confronto mq di superficie lorda esterna)
- attribuzione all'immobile oggetto di stima del prezzo unitario in relazione alle caratteristiche descritte, tenendo conto del mercato immobiliare di immobili simili

Il valore di mercato degli immobili risulta pari al prezzo unitario (€/mq) riferito alla superficie commerciale espressa in mq.

Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio (Servizio di pubblicità Immobiliare);

- Agenzie Immobiliari ed operatori del mercato immobiliare;
- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

STIMA IMMOBILE 1 e IMMOBILE 2

(fg 11 part. 1003 sub 19 e part 1003 sub 31)

Appartamento con autorimessa, via Niccolò Copernico

Grottammare n° 27 e 37

Si procede alla valutazione dell' unità rimessa e dell'appartamento.

La superficie commerciale comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile ; si calcola sommando alla prima le seconde in base ai loro rapporti di mercato. La superficie commerciale si basa sulla superficie reale, non misurata direttamente, dedotta dalle planimetrie catastali. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano localmente da segmento a segmento di mercato in base alle contingenze del medesimo. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Coefficiente mercantile	Sup. parametrata (mq)
Rimessa al piano seminterrato (part.1003 sub19)	Esterna lorda (*)	27,0	0,60	16,20
Appartamento al piano terra (part 1003 sub 31)	“	98,0	1,00	98,0
Corte esclusiva a giardino <u>pavimentata</u>		79,0	0,12	9,50
Corte esclusiva a giardino <u>non pavimentata</u>		217	0,07	15,20
Totale superficie commerciale (mq) arrotondata				139,00

(*) per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitata da elementi verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Linee guida ABI)

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 1800/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario:

$$\text{Valore mercato (V1-2)} = \text{mq } 139,00 \times 1.800 \text{ €/mq} = \text{€ } 250.200$$

arrotondato **€ 250.000**

STIMA IMMOBILE 3

(fg 4 part. 986 sub 1)

Appartamento AL PIANO TERRA rialzato con scantinato, via Don Alessandro Verdecchia n° 2

Si procede alla valutazione dell'appartamento.

La superficie commerciale comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile ; si calcola sommando alla prima le seconde in base ai loro rapporti di mercato. La superficie commerciale si basa sulla superficie reale, non misurata direttamente, dedotta dalle planimetrie catastali. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano localmente da segmento a segmento di mercato in base alle contingenze del medesimo. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Coefficiente mercantile	Sup. parametrata (mq)
Appartamento al piano terra rialzato	Esterna lorda (*)	89,20	1,00	89,20
Scantinato al piano seminterrato	“	29,40	0,40	11,80
Totale superficie commerciale (mq)				101,00

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 1.500/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario:

$$\text{Valore mercato (V3)} = \text{mq } 101,00 \times 1.500 \text{ €/mq} = \text{€ } 151.500 -$$

Detrazione (aggiornamento planimetria catastale)

$$\text{Valore mercato (V3)} = \text{€ } 151.500 - 1.000 = \text{€ } 150.500$$

arrotondato € **150.000**

QUESITO n° 11

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;

Ai fini della vendita si individuano i seguenti Lotti:

LOTTO "A" (diritti di 1/1) di PIENA PROPRIETA' su:

- **IMMOBILE 1 - Autorimessa in Grottammare** costituente porzione di fabbricato in via Niccolò Copernico al n° 27, al piano seminterrato, avente superficie catastale totale di mq 27,00, descritto al fg 11 con la particella 1003 sub 19 del catasto dei fabbricati;

- **IMMOBILE 2 - Appartamento in Grottammare** costituente porzione di fabbricato in via Niccolò Copernico al n° 37, al piano terra con corte esclusiva, avente superficie catastale totale di mq 98,00, (aree coperte) descritto al fg 11 con la particella 1003 sub 31 del catasto dei fabbricati;

VALORE LOTTO "A" : € 250.000

LOTTO "B" (diritti di 1/1) di PIENA PROPRIETA' su:

- **Appartamento in Grottammare** costituente porzione di fabbricato in via Don Alessandro Verdecchia n° 2 (già via San Pio V n° 6), al piano terra rialzato, avente superficie catastale totale di mq 101,00, descritto al fg 4 con la particella 986 sub1 del catasto dei fabbricati;

VALORE LOTTO "A" : € 150.000

QUESITO n° 12

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 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 e 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuale 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;

Stato di possesso degli immobili

IMMOBILE 1 e IMMOBILE 2

L'appartamento con autorimessa in Grottammare, via Niccolò Copernico nn° 37 e 27, distinti rispettivamente al catasto dei fabbricati al foglio 11 con la particella 1003 sub 31 e sub 19, sono attualmente posseduti dalla sig.ra xxxxxxxx xxxx (Esecutata) ove abita con i propri figli xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx. Il bene, non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Esiste un'amministrazione condominiale da parte dello Studio xxxxxxxx xxxx. xxxxx di Grottammare.

IMMOBILE 3

L'appartamento in Grottammare, via Don Alessandro Verdecchia n° 2, distinto al catasto dei fabbricati al foglio 4 con la particella 986 sub 1, è attualmente posseduto dalla sig.ra xxxxxxxx xxxxx xxxx (Esecutata) ove abita con i proprio coniuge. Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Non esiste Amministrazione condominiale del fabbricato.

QUESITO n° 13

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

Stante la documentazione consultata dal sottoscritto, i beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO n° 14

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

Si riportano in allegato la documentazione fotografica e la planimetria catastale della unità immobiliare.

QUESITO n° 15

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

VENDITA IMMOBILIARE (Manifesto d'asta)

LOTTO "A"

DIRITTI DI 1/1 di PIENA PROPRIETA' su appartamento (Immobile 2) con autorimessa (Immobile 1) in Grottammare, via Niccolò Copernico ai nn° 37 e 27

Gli immobili oggetto di esecuzione, consistono in:

1. appartamento al piano terra con corte esclusiva, n 37 (Imm. 2) ;
2. autorimessa al piano seminterrato, n 27 (Imm. 1))

L'IMMOBILE 2 (fg 11 part. 1003 sub 31) è un appartamento al piano terra con corte esclusiva a giardino, in via Copernico n° 37 di Grottammare, in zona semi-periferica; costituisce porzione di una palazzina residenziale costruita nel 1996. L'unità ha una superficie catastale al netto delle aree scoperte, di mq 98 ed è costituita da: soggiorno-sala da pranzo e cucinino, tre camere, un bagno, un WC e un piccolo ripostiglio. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con tapparelle in pvc. Pavimenti in ceramica. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

La corte esclusiva recintata, ampia circa mq 296, comprende oltre alla zona giardino (mq 217), una zona pavimentata (mq 79).

L'IMMOBILE 1 (fg 11 part. 1003 sub 19) è una autorimessa al piano seminterrato, al n° 27 di via Copernico di Grottammare, in zona semi-periferica ed è porzione di una palazzina edificata nel 1996.

L'unità ha una superficie esterna catastale totale di mq 27 ed è costituita da un unico locale con pavimento in ceramica. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

LOTTO "B"

DIRITTI DI 1/1 di PIENA PROPRIETA' su appartamento in Grottammare via Don Alessandro Verdecchia n° 2

L'IMMOBILE 3 (fg 4 part. 986 sub 1) oggetto di esecuzione, è costituito da un appartamento al piano terra rialzato con scantinato, avente una superficie catastale totale di mq 101, in via Don Alessandro Verdecchia n° 2 di Grottammare, in zona centrale. E' porzione di una palazzina di oltre sessant'anni, elevata tre piani oltre il piano seminterrato. L'unità ha una superficie catastale al netto delle aree scoperte, di mq 101 ed è costituita al piano rialzato da: disimpegno-ingresso, soggiorno-sala da pranzo e cucinino, due camere, un bagno; figura al piano seminterrato un locale lavanderia-ripostiglio. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con tapparelle in pvc. Pavimenti in ceramica. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. Non risulta amministrazione condominiale.

QUESITO n° 16

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.

Si riporta in allegato una versione della relazione di stima per la protezione dei dati personali, senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale di soggetti terzi.

QUESITO n° 17

ad allegare altresì la check list (in formato pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II 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'art. 567 II co.c.p.c in modalità telematica PCT.

Il sottoscritto nominato Esperto stimatore, ha svolto le operazioni di verifica e controllo della completezza documentale del fascicolo dell'esecuzione di cui all'art 567 comma 2 c.p.c.

Allega alla presente Relazione il foglio riassuntivo recante, l'identificativo catastale dei beni periziati.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico assunto.

Fermo li 06.11.2023

L'Esperto Estimatore

Dott. Agr. Marco Scotucci

ALLEGATI

1. Documentazione catastale degli immobili (visure storiche, mappa catastale, planimetrie)
2. Documentazione urbanistica (Licenze/Concessioni edilizie, Progetti e relazioni tecniche)
3. Foto degli immobili
4. Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati
5. Relazione in versione protezione dati personali