

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 147/2022

Procedura promossa da:

**MANAGEMENT SPA
(Mandataria di PURPLE SPV SRL)**

Contro

DATO OSCURATO

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

GE Dott.ssa Milena Palmisano



RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 147/2022

CREDITORE PROCEDENTE: **MANAGEMENT SPA (Mandataria di PURPLE SPV SRL)**

DEBITORE ESECUTATO: **DATO OSCURATO**

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. A119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 01/06/2023, e in data 05/06/2023 ha prestato giuramento. Il GE fissava l'udienza per il 31/10/2023 ore 10,00.

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

- VIVA SPA con intervento del 24/06/2023.

Ci sono inoltre i seguenti creditori iscritti non intervenuti:

- Banca di Ripatransone e del Fermano-credito Cooperativo
- Banca Picena Truentina Credito Cooperativo
- Viva SPA

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

Dal certificato di **residenza storico**, estratto dall'Ufficio servizi demografici del comune di Grottammare la signora **DATO OSCURATO** risulta:

- nata a **DATO OSCURATO**
- immigrata da San Benedetto del Tronto (AP) e domiciliato in via Valtésino, 11 dal 06/08/1990 fino al 19/10/1991;
- domiciliata in via Valtésino, 53 dal 20/10/1991 fino al 20/10/2001;
- domiciliata in via Valtésino, 73 dal 21/10/2001 fino al 25/08/2008;
- domiciliata in via **DATO OSCURATO** a tutt'oggi.

Dal certificato estratto riassunto del registro degli **Atti di matrimonio** del comune di San Benedetto del Tronto risulta:

- **DATO OSCURATO**; ha contratto matrimonio in comune di Grottammare (AP) in data 20/08/1989 con **DATO OSCURATO** Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 20/10/2005 n. 1575 è stato omologato il verbale di separazione consensuale.

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

Dal certificato dello **stato di famiglia** estratto dall'Ufficio servizi demografici del comune di Grottammare (AP) la signora **DATO OSCURATO** risulta con il seguente stato di famiglia:

DATO OSCURATO

SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 147/2022 sono quelli di seguito indicati e descritti.

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

In data 19/09/2023 depositavo la relazione di stima come da mandato del GE.

Con nota del 10/07/2024 il GE convocava il sottoscritto insieme alle parti in seguito all'istanza dell'esecutata circa l'omissione, in relazione di CTU, di alcuni elementi tra cui lavorazioni di miglioria eseguite in seguito all'applicazione di lavorazioni di Superbonus 110% e precisamente di Ecobonus, che in fase di sopralluogo non erano state evidenziate. Dall'udienza scaturiva che il comune di Grottammare, alla richiesta di accesso agli atti, non trasmetteva la CILA-S relativa a tali lavori, pertanto non avendo elementi autorizzativi, ne l'esecutata informava dei lavori eseguiti, e non avendone ravvisato la presenza nell'edificio, non venivano riportate in relazione tali migliorie. In seguito il GE, scioglieva la riserva sulla questione, dava mandato al sottoscritto di espletare un nuovo sopralluogo presso l'immobile e di riferire con relazione integrativa entro il 22.07.2024.

In data 16/07/2024 chiedevo al comune di Grottammare di avere la documentazione completa circa i pregressi edilizi dell'edificio interessato alla stima, e in data 17/07/2024 perveniva tutta la documentazione comprensiva dei titoli relativi alla CILA-S mancante. In data 19/07/2024, previa contatto telefonico con il legale della signora **DATO OSCURATO** mi recavo presso l'immobile esecutato per la verifica dello stato dei luoghi.

Pertanto

la presente versione della relazione di stima è aggiornata in seguito al sopralluogo del 19/07/2024 e rappresenta la descrizione aggiornata comprensiva dei lavori di miglioramento energetico Superbonus 110% effettuati anche nel periodo successivo al primo sopralluogo del settembre 2023, e quindi comporta una revisione del valore dello stesso. Tale aggiornamento viene descritto nel dettaglio al quesito **2- Descrizione degli immobili pignorati e 9- Determinazione del valore degli immobili pignorati e nella descrizione dei lotti e Manifesto d'asta.**

QUESITO 1

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

Abitazione. Abitazione sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, classe 02,

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192. Totale escluse aree scoperte: 183 mq. Rendita catastale euro 794,05.

Autorimessa. Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, classe 04, consistenza mq 74. Rendita catastale euro 301,92.

Pertinenza. Area di pertinenza sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 1, bene comune non censibile.

L'edificio dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova nella zona ovest del comune di Grottammare e dista, in linea d'aria, 650ml dalla spiaggia e 700ml dal borgo di Grottammare Alta. Dalla strada Statale 16 si risale per via Toscanini e in pochi minuti si raggiunge l'edificio in oggetto.

Confina a sud, ovest e nord con proprietà comunale e a est con particella 2002 stesso foglio proprietà

DATO OSCURATO salvo altri. Il fabbricato è di recente costruzione e riguarda una villetta a schiera di testata, quindi ha una pertinenza che gira su tre lati. E' composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, con sottotetto non praticabile. Ha una struttura portante in cemento armato, il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi. Esternamente è intonacato e tinteggiato. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in ottimo stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Trattandosi di una abitazione con autorimessa, funzionalmente e catastalmente autonoma, si ritiene che la soluzione più conveniente sia quella di alienarlo come lotto unico. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 13 doc. fotografica)

QUESITO 2

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

Abitazione. Abitazione sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, classe 02, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192. Totale escluse aree scoperte: 183 mq. Rendita catastale euro 794,05.

Autorimessa. Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, classe 04, consistenza mq 74. Rendita catastale euro 301,92.

Pertinenza. Area di pertinenza sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 1, bene comune non censibile.

Villetta a schiera composta da piano terra con la zona giorno, piano primo per la zona notte, e piano seminterrato con autorimessa e locali di sgombero. Da via Promessi Sposi si accede alla pertinenza esterna dell'abitazione (sub 1) con ingresso a quota strada, e tramite la scala interna si accede al piano terra rialzato dove troviamo il soggiorno di 36,75mq che ha due aperture a sud, una su una loggia l'altra su un balconcino. Uno studio (sala da pranzo) di mq 11,30 con tre aperture sulla corte esterna a sud, nord e ovest, una cucina di mq 15,16 con porta finestra a nord su una loggetta, un bagno di mq 3,47 con antibagno. La zona giorno ha un giardino di circa 212 mq in parte pavimentato e in parte a prato. I pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti di bagno e cucina sono in maiolica. Tramite una scala interna si sale al piano primo composto da camera 1 di mq 20,36 con balconcino a sud di mq 3,80 e bagno in camera di mq 2,73 con finestra a nord, camera 2 di mq 10,59 con finestra a nord e balcone di mq 8,34, camera 3 di mq 10,05 con finestra a nord. E' presente un bagno di mq 10,08 con finestra a sud. I pavimenti delle camere sono in parquet, quelli dei bagni sono in gres porcellanato e i rivestimenti sono in maiolica. Il piano seminterrato ha un accesso carrabile autonomo sempre da via Promessi Sposi, che apre su una autorimessa di mq 39,11, 2

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

cantine una delle quali con finestra a bocca di lupo, un locale lavatoio e un bagno di mq 7,20, anche questo con finestra a bocca di lupo. Anche qui i pavimenti sono in gres porcellanato e il rivestimento del bagno è in maiolica. La scala ha un rivestimento dei gradini in travertino con passamano in ferro battuto, gli infissi in tutta l'abitazione, tranne al piano seminterrato, sono in pvc con vetro camera ad alta prestazione di contenimento energetico e le persiane sono in alluminio. L'edificio tra il 2022 e il 2024 ha subito un intervento di miglioramento energetico con installazione di pannelli fotovoltaici posti sul tetto e batteria di accumulo dell'energia elettrica posti nel locale sottotetto, e finale con colonnina di ricarica delle automobili elettriche posta nel locale autorimessa. Installazione di nuova caldaia a condensazione e integrazione con pompa di calore. Sostituzione dei serramenti in legno con elementi in pvc per le finestre e alluminio per le persiane, come sopra riportato. Nel complesso l'abitazione ha finiture di buona qualità, e comodi spazi abitativi, nonché è munita di nuovi componenti impiantistiche e di infissi ad alta prestazione energetica che conferiscono un valore aggiunto rispetto a quanto rilevato in sede di primo sopralluogo. L'esecutata dichiara che gli immobili sono occupati dalla stessa e dal convivente, già coniuge, signor **DATO OSCURATO**. Non è munito di APE e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 grafici dell'immobile- all. 13 doc. fotografica- all. 5- 11 Verbale di sopralluogo e rilievo immobile)

QUESITO 3

Provveda l'esperto, per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, ad indicare la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85;

Abitazione. Abitazione sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, classe 02, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192. Totale escluse aree scoperte: 183 mq. Rendita catastale euro 794,05.

Autorimessa. Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, classe 04, consistenza mq 74. Rendita catastale euro 301,92.

Pertinenza. Area di pertinenza sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 1, bene comune non censibile.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Grottammare sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per i quali è stata inoltrata domanda di agibilità in data 12/04/2008, pertanto l'epoca di costruzione dell'edificio è da collocare, nel 2008. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 4

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al quesito 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Abitazione. Abitazione sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, classe 02, GE: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192. Totale escluse aree scoperte: 183 mq. Rendita catastale euro 794,05.

Autorimessa. Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, classe 04, consistenza mq 74. Rendita catastale euro 301,92.

Pertinenza. Area di pertinenza sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 1, bene comune non censibile.

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

- "Concessione edilizia" n. 99 del 29/10/2001 rilasciata a **DATO OSCURATO** per lavori di costruzione di edifici residenziali "Lotto C" del programma integrato e di riqualificazione Ex Ferriera.
- "Concessione edilizia" n. 3 del 21/01/2003 rilasciata a **DATO OSCURATO** per variante in corso d'opera alla concessione n. 99/2001, per lavori di costruzione di edifici residenziali "Lotto C" del programma integrato e di riqualificazione Ex Ferriera.
- "Permesso di Costruire" n. 85 del 21/11/2005 rilasciata a **DATO OSCURATO** per variante in corso d'opera alla concessione n. 99/2001 e 3/2003, per lavori di costruzione di edifici residenziali "Lotto C" del programma integrato e di riqualificazione Ex Ferriera.
- "DIA" n. 15 del 29/01/2008 inoltrata da **DATO OSCURATO** per variante in corso d'opera alla concessione 3/2003, per lavori di costruzione di edifici residenziali "Lotto C" del programma integrato e di riqualificazione Ex Ferriera.
- "Domanda di rilascio di Agibilità" del 12/04/2008 inoltrata da **DATO OSCURATO** per lavori autorizzati con Permesso di Costruire n. 85 del 21/11/2005 e DIA n. 15 del 29/01/2008, per lavori di costruzione di edifici residenziali "Lotto C" del programma integrato e di riqualificazione Ex Ferriera.
- "CILA-S" del 29/08/2022" prot. 2022.25513, presentata da **DATO OSCURATO**, per lavori di miglioramento energetico Superbonus 110.
- "CILA-S" del 26/09/2022", prot. 2022.29380 presentata da **DATO OSCURATO**, per integrazione alla CILA-S del 29/08/2022, per lavori di miglioramento energetico Superbonus 110.
- "CILA-S" del 26/09/2022" prot. 2023.9276 presentata da **DATO OSCURATO**, per integrazione alla CILA-S del 29/08/2022, con fine lavori di miglioramento energetico Superbonus 110.

Ai titoli autorizzativi nell'archivio comunale sono presenti di grafici che sono conformi con lo stato dei luoghi. (cfr. all.6-12 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 5

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

Abitazione. Abitazione sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, classe 02, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192. Totale escluse aree scoperte: 183 mq. Rendita catastale euro 794,05.

Autorimessa. Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, classe 04, consistenza mq 74. Rendita catastale euro 301,92.

Pertinenza. Area di pertinenza sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 1, bene comune non censibile.

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

Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera Consiglio Provinciale di Ascoli Piceno n. 185 del 19/01/2002, e con presa d'atto e aggiornamento con delibera c.c. n. 10 del 26/03/2002,



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

distingue la zona dove insiste l'edificio ove è ubicato l'immobile staggito, dalla seguente destinazione urbanistica:

Progetto Norma n. 18. Intervento Urbanistico del tipo "Programma Integrato e di Riqualficazione Urbana. Art. 16 Legge n. 179/1992 DM 21/12/1994. Accordo di programma del 21/11/1997. (cfr. all.7 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 6

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1492/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Abitazione. Abitazione sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, classe 02, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192. Totale escluse aree scoperte: 183 mq. Rendita catastale euro 794,05.

Autorimessa. Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, classe 04, consistenza 74 mq. Rendita catastale euro 301,92.

Pertinenza. Area di pertinenza sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 1, bene comune non censibile.

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

Situazione dal 09/11/2015 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Grottammare	8	2001	3	A/7 02	7,5 vani	Totale mq 192 escluse aree scoperte ma 183	Euro 794,05
2	Grottammare	8	2001	2	C/6 04	74mq	Totale mq 67	Euro 301,92
3	Grottammare	8	2001	1	bene comune non censibile			

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

Intestazione:

DATO OSCURATO proprietà per 1/1

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

Dati derivanti da: Atto del 05/08/2008 Pubblico ufficiale Lenhardy sede Grottammare (AP)
Repertorio n. 26074 Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4941.1/2008 Reparto PI
di Fermo in atti dal 08/08/2008

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 1-2-3

CATASTO FABBRICATI

a. Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2008

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Grottammare	8	2001	3	A/7 02	7,5 vani		Euro 794,05
2	Grottammare	8	2001	2	C/6 04	74mq		Euro 301,92
3	Grottammare	8	2001	1	bene comune non censibile			

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 02/10/2008 Pratica n. AP0241506 in atti dal 02/10/2008 Variazione di classamento (n. 1082.1/2008)

b. Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2008

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Grottammare	8	2001	3	A/7 02	7,5 vani		Euro 794,05
2	Grottammare	8	2001	2	C/6 04	74mq		Euro 301,92
3	Grottammare	8	2001	1	bene comune non censibile			

Dati derivanti da: Costituzione del 11/03/2008 Pratica n. AP0070394 in atti dal 11/03/2008



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

Costituzione (n. 669.1/2008)

a. Situazione degli intestati dal 05/08/2008

DATO OSCURATO proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Atto del 05/08/2008 Pubblico ufficiale Lenhardy sede Grottammare (AP) Repertorio n. 26074 Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4941.1/2008 Reparto PI di Fermo in atti dal 08/08/2008.

b. Situazione degli intestati dal 11/03/2008

DATO OSCURATO proprietà per 1/1 fino al 05/08/2008

dati derivati da: Costituzione del 11/03/2008 pratica n. AP0070394 in atti dal 11/03/2008 Costituzione (n. 669.1/2008)

STORIA CATASTALE DELLA PARTICELLA 2001

CATASTO TERRENI

a. Unità immobiliare dal 06/03/2008:

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
1	Grottammare	8	2001		ente urbano	are 03 ca 40	euro 0,13	euro 0,09

Dati derivanti da: Tipo mappale del 06/03/2008 Pratica n. AP0066567 in atti dal 06/03/2008 (n.66567.1/2008)

b. Unità immobiliare che ha originato la precedente dal 08/01/2008:

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
1	Grottammare	8	1988		sem arbor 2	are 05 ca 18	euro 2,41	euro 2,68

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 08/01/2008 Pratica n. AP0002956 in atti dal 08/01/2008 (n. 2956.1/2008)

c. Unità immobiliare che ha originato la precedente dal 22/06/2005:

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
1	Grottammare	8	1931		sem arbor 2	are 37 ca 55	euro 17,45	euro 19,39

Dati derivanti da Tipo Mappale del 22/06/2005 Pratica n. AP0074186 in atti dal 22/06/2005 (n. 74186.1/2005)

d. Unità immobiliare che ha originato la precedente dal 07/06/2001:

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
1	Grottammare	8	1718		sem arbor 2	are 56 ca 00	euro 26,03 L.50.400	euro 28,92 L.56.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/06/2001 Pratica n. 93952 in atti dal 07/06/2001 DOCFA N.93653 DEL 07/06/2001 (n. 5.1/2001)

a. Situazione degli intestati dal 08/01/2008

DATO OSCURATO) proprietà per 1/1

dati derivati da: FRAZIONAMENTO del 08/01/2008 Pratica n. AP0002956 in atti dal 08/01/2008 (n. 2956.1/2008)

b. Situazione degli intestati dal 10/12/2002

DATO OSCURATO proprietà per 1/1 fino al 05/08/2008

dati derivati da: VERBALE DI TRASFERIMENTO del 10/12/2002 Pubblico ufficiale NOTAIO FARINA Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 62726 - UU Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Registrazione n. 2252 registrato in data 18/12/2002 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 1038.1/2008 - Pratica n. AP0046590 in atti dal 15/02/2008

c. Situazione degli intestati dal 07/06/2001

DATO OSCURATO proprietà per 1/1 fino al 22/06/2005 dati derivati da: VARIAZIONE

D'UFFICIO del 07/06/2001 - DOCFA N.93653 DEL 07/06/2001 n.

5.1/2001 - Pratica n. 93952 in atti dal 07/06/2001. (cfr. all. 2 certificati e doc. catastali)



QUESITO 7

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

Abitazione. Abitazione sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, classe 02, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192. Totale escluse aree scoperte: 183 mq. Rendita catastale euro 794,05.

Autorimessa. Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, classe 04, consistenza mq 74. Rendita catastale euro 301,92.

Pertinenza. Area di pertinenza sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 1, bene comune non censibile.

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

a) Con atto di compravendita Notaio Lenhardy con sede a Grottammare in data 05/08/2008 trascritta a Fermo il 08/08/2008 al n. 4941 Reg.Part., la **DATO OSCURATO** vende alla signora **DATO OSCURATO** che acquista, immobili siti a Grottammare distinti al foglio 8 particella 2001 sub 1-2-3. Viene precisato che il sub 1 è bene comune non censibile.

d) Con atto di divisione Notaio Barmann Francesco con sede a San Benedetto del Tronto in data 19/03/1999 trascritta a Fermo il 01/04/1999 al n. 1604 Reg.Part., la società Immobiliare **DATO OSCURATO** vende alla società **DATO OSCURATO** terreno distinto catastalmente al foglio 8 particella 1718.

La società Immobiliare **DATO OSCURATO** è proprietaria dell'immobile da cui derivano gli immobili staggiti per giusti e legittimi atti antecedenti al ventennio dalla data del pignoramento. (cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

QUESITO 8

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, peso, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Abitazione. Abitazione sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, classe 02, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192. Totale escluse aree scoperte: 183 mq. Rendita catastale euro 794,05.

Autorimessa. Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, classe 04, consistenza mq 74. Rendita catastale euro 301,92.

Pertinenza. Area di pertinenza sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 1, bene comune non censibile.

Formalità gravanti sull'immobile eseguitato



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

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

iscrizioni:

- tipo: **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato**

- a favore di: Banca delle Marche per euro 2.800.000,00 ipoteca euro 5.600.000,00

- contro: **DATO OSCURATO**)

- immobile: terreno con soprastante fabbricato in corso di costruzione foglio 8 particella 1718

- iscritta in data: 12/12/2003

- al numero: 2282

- tipo: **ipoteca volontaria annotamento per frazionamento in quota**

- a favore di: Banca delle Marche per euro 256.000,00 ipoteca euro 512.000,00

- contro: **DATO OSCURATO** immobile: terreno con soprastante fabbricato in corso di costruzione foglio 8particella 1718

- iscritta in data: 02/06/2008

- al numero: 1023

- tipo: **ipoteca volontaria**

- a favore di: Banca di Ripatransone -Credito Cooperativo- con sede a Ripatransone per euro 60.000,00 ipoteca euro 90.000,00

- contro: **DATO OSCURATO** immobile: immobili siti a Grottammare foglio 8 particella 2001 sub 2-3

- iscritta in data: 23/11/2009 e successiva rettifica del 15/01/2010

- al numero: 2233 e successiva rettifica al numero 52

- tipo: **ipoteca volontaria**

- a favore di: Banca di Ripatransone -Credito Cooperativo- con sede a Ripatransone per euro 37.000,00 ipoteca euro 55.500,00

- contro: terzo datore di ipoteca **DATO OSCURATO** -debitore non datore **DATO OSCURATO** immobile: immobili siti a Grottammare foglio 8 particella 2001 sub 2-3

- iscritta in data: 01/07/2014

- al numero: 617

- tipo: **ipoteca giudiziale**

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

- a favore di: banca Picena Truentina Credito Cooperativo con sede ad Acquaviva Picena per euro 32.482,20 totale euro 60.000,00

- contro: **DATO OSCURATO** immobile: immobili siti a Grottammare foglio 8 particella 2001 sub 2-3

- iscritta in data: 21/04/2017

- al numero: 474

- tipo: **ipoteca giudiziale**

- a favore di: Viva SpA con sede a Castelfranco Veneto per euro 27.290,44 totale euro 60.000,00

- contro: **DATO OSCURATO** immobile: immobili siti a Grottammare foglio 8 particella 2001 sub 2-3

- iscritta in data: 02/09/2022

- al numero: 982

trascrizioni:

- tipo: **domanda giudiziale**

- a favore di: Purple SPV srl con sede a Conegliano Veneto

- contro: **DATO OSCURATO** immobile: immobili siti a Grottammare foglio 8 particella 2001 sub 2-3

- trascritta in data: 05/01/2023

- al numero di registro particolare: 68

(cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

QUESITO 9

Determinazione del valore degli immobili pignorati

Esaminate le condizioni dell'immobile, la sua destinazione, i vari aspetti economici che il bene può assumere, i vari valori di stima da prendere in considerazione. Verificata l'assenza di vincoli e di oneri della procedura e verificati gli oneri e tributari sul prezzo pieno e non catastale, e l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Tenuto conto che si tratta di proprietà esclusiva, e che l'immobile non è soggetto a IVA. Considerato lo stato d'uso e di conservazione e visti i lavori di miglioramento energetico effettuati nel periodo successivo al sopralluogo di primo accesso, settembre 2023. Ho condotto una ricerca per determinare il valore venale applicando il criterio di stima sintetica. Infatti non essendo possibile una ricerca dei fitti correnti, e comunque non ritenendo possibile determinare un valore adeguato alle caratteristiche del bene, e quindi una determinazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo, si è applicato il criterio di stima sintetica, ritenuto il più idoneo. Facendo quindi riferimento alle quotazioni immobiliari ai dati rilevati, attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di immobili dello stesso tipo, e contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali o dai periodici specializzati.

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

Abitazione. Abitazione sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, classe 02, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192. Totale escluse aree scoperte: 183 mq. Rendita catastale euro 794,05.

Autorimessa. Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, classe 04, consistenza mq 74. Rendita catastale euro 301,92.

Pertinenza. Area di pertinenza sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 1, bene comune non censibile.

Stima sintetica

La capitalizzazione del reddito al saggio di mercato competente non è attendibile, in questo caso, a fornire un valore di mercato, possono infatti sussistere elementi economici che influenzano il più probabile valore di mercato, ma non trovano riflesso né sulla misura del reddito da capitalizzare né sulla misura del tasso di capitalizzazione. Pertanto ho ritenuto opportuno adottare la stima diretta, stima comparativa quale confronto con altri beni simili, nella stessa zona a dati storici. Il parametro sarà quindi il metro quadrato di superficie lorda; sapendo che attualmente immobili con caratteristiche simili e stessa destinazione d'uso, vengono venduti a prezzi che variano tra € 1.400,00/mq e € 2.000,00/mq della superficie commerciale, valutata ad 1/2 per i balconi e piano seminterrato, mentre per l'area pertinenziale si attribuisce un valore a corpo. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, si ritiene possa essere congruo un valore di 0,90. Nel sopralluogo effettuato in data 19/07/2024 si è ravvisata la presenza di migliorie effettuate all'immobile che hanno portato lo stesso ad una classe termica maggiore rispetto a quella rilevata precedentemente, pertanto valutato lo stato dei luoghi si può attribuire una maggiorazione del valore parametrico del 18,66% pari a euro 1.780,00/mq.

LOTTO UNICO

Abitazione (sup. commerciale) mq 172,50x euro/mq 1.780,00 =	euro 307.050,00
Seminterrato (sup. commerciale) mq 118,4/2x euro/mq 1.780,00=	euro 105.376,00
balconi (sup. commerciale) mq 35/2x euro/mq 1.780,00 =	euro 31.150,00
pertinenza	euro 20.000,00
Valore venale dell'immobile	euro 463.576,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,9 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 463.576,00x 0,90 = euro 417.218,40

Totale valore commerciale dell'immobile euro 417.218,40

VALORE LOTTO UNICO si arrotonda euro 417.200,00

QUESITO 10

Formazione di lotti per gruppi omogenei

Abitazione. Abitazione sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, classe 02, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192. Totale escluse aree scoperte: 183 mq. Rendita catastale euro 794,05.

Autorimessa. Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, classe 04, consistenza mq 74. Rendita catastale euro 301,92.



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

Pertinenza. Area di pertinenza sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 1, bene comune non censibile.

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

LOTTO UNICO.

L'edificio è di recente costruzione e riguarda una villetta a schiera di testata, quindi ha una pertinenza che gira su tre lati. Si trova nella zona ovest del comune di Grottammare e dista, in linea d'aria, 650ml dalla spiaggia e 700ml dal borgo di Grottammare Alta. Dalla strada Statale 16 si risale per via Toscanini e in pochi minuti si raggiunge l'edificio in oggetto. Confina a sud, ovest e nord con proprietà comunale e a est con particella 2002 stesso foglio proprietà **DATO OSCURATO** salvo altri.

Da via Promessi Sposi si accede alla pertinenza esterna dell'abitazione (sub 1) con ingresso a quota strada, e tramite la scala interna si accede al piano terra rialzato dove troviamo il soggiorno di 36,75mq che ha due aperture a sud, una su una loggia l'altra su un balconcino. Uno studio (sala da pranzo) di mq 11,30 con tre aperture sulla corte esterna a sud, nord e ovest, una cucina di mq 15,16 con porta finestra a nord su una loggetta, un bagno di mq 3,47 con antibagno. La zona giorno ha un giardino di circa 212 mq in parte pavimentato e in parte a prato. I pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti di bagno e cucina sono in maiolica. Tramite una scala interna si sale al piano primo composto da camera 1 di mq 20,36 con balconcino a sud di mq 3,80 e bagno in camera di mq 2,73 con finestra a nord, camera 2 di mq 10,59 con finestra a nord e balcone di mq 8,34, camera 3 di mq 10,05 con finestra a nord. E' presente un bagno di mq 10,08 con finestra a sud. I pavimenti delle camere sono in parquet, quelli dei bagni sono in gres porcellanato e i rivestimenti sono in maiolica. Il piano seminterrato ha un accesso carrabile autonomo sempre da via Promessi Sposi che apre su una autorimessa di mq 39,11, due cantine una delle quali con finestra a bocca di lupo, un locale lavatoio e un bagno di mq 7,20, anche questo con finestra a bocca di lupo. Anche qui i pavimenti sono in gres porcellanato e il rivestimento del bagno è in maiolica. La scala ha un rivestimento dei gradini in travertino con passamano in ferro battuto, gli infissi in tutta l'abitazione, tranne al piano seminterrato, sono in pvc con vetro camera ad alta prestazione di contenimento energetico e le persiane sono in alluminio. L'edificio tra il 2022 e il 2024 ha subito un intervento di miglioramento energetico con installazione di pannelli fotovoltaici posti sul tetto e batteria di accumulo dell'energia elettrica posti nel locale sottotetto, e finale con colonnina di ricarica delle automobili elettriche posta nel locale autorimessa. Installazione di nuova caldaia a condensazione e integrazione con pompa di calore. Sostituzione dei serramenti in legno con elementi in pvc per le finestre e alluminio per le persiane. Nel complesso l'abitazione ha finiture di buona qualità, e comodi spazi abitativi. L'immobile è occupato.

QUESITO 11

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

Abitazione. Abitazione sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, classe 02, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192. Totale escluse aree scoperte: 183 mq. Rendita catastale euro 794,05.

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

Autorimessa. Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, classe 04, consistenza mq 74. Rendita catastale euro 301,92.

Pertinenza. Area di pertinenza sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 1, bene comune non censibile.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto tramite convocazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie, e da quanto verificato una volta nell'immobile, e inoltre da quanto dichiarato dall'esecutata, gli immobili sono occupati da **DATO OSCURATO** e dal convivente, già coniuge, **DATO OSCURATO**. Essendo casa singola da cielo a terra, non è presente amministrazione condominiale.

QUESITO 12

Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

Abitazione. Abitazione sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, classe 02, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192. Totale escluse aree scoperte: 183 mq. Rendita catastale euro 794,05.

Autorimessa. Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, classe 04, consistenza 74mq. Rendita catastale euro 301,92.

Pertinenza. Area di pertinenza sita a Grottammare (AP) in via Promessi Sposi 24, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 1, bene comune non censibile.

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

LOTTO UNICO

Immobilie: ABITAZIONE con AUTORIMESSA sito a Grottammare (AP) Foglio n. 8, Particella 2001 SUB 1-2-3

Individuazione Superfici: commerciale mq 250,00mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 1.780,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,90, per un corrispettivo unitario di euro 1.674,16mq.

Prezzo a base d'asta euro 417.200,00 (quattrocentodiciassettemiladuecento/00)

Manifesto d'asta: LOTTO UNICO

- **Abitazione con autorimessa** in Grottammare (AP) piano terra, primo e seminterrato in via Promessi Sposi 24. Descritto al NCEU al foglio 8 particella 2001 sub 3, categoria A/7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 192 totale escluse le aree esterne mq 183, foglio 8 particella 2001 sub 2, categoria C/6, consistenza 74mq. L'edificio è di recente costruzione e riguarda una villetta a schiera di testata, quindi ha una pertinenza che gira su tre lati. Si trova nella zona ovest del comune di Grottammare e dista, in linea d'aria, 650ml dalla spiaggia e 700ml dal borgo di Grottammare Alta. Dalla strada Statale 16 si risale per via Toscanini e in pochi minuti si raggiunge l'edificio in oggetto. Confina a sud, ovest e nord con proprietà comunale e a est con particella 2002 stesso foglio proprietà Croci salvo altri.

Da via Promessi Sposi si accede alla pertinenza esterna dell'abitazione con ingresso a quota strada, e tramite la scala interna si accede al piano terra rialzato dove troviamo il soggiorno di 36,75mq che ha due aperture a sud, una su una loggia l'altra su un balconcino. Uno studio (sala da pranzo) di mq 11,30 con tre aperture sulla corte esterna a sud, nord e ovest, una cucina di mq 15,16 con porta finestra a nord su una loggetta, un bagno di mq 3,47 con antibagno La zona giorno ha un giardino di

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

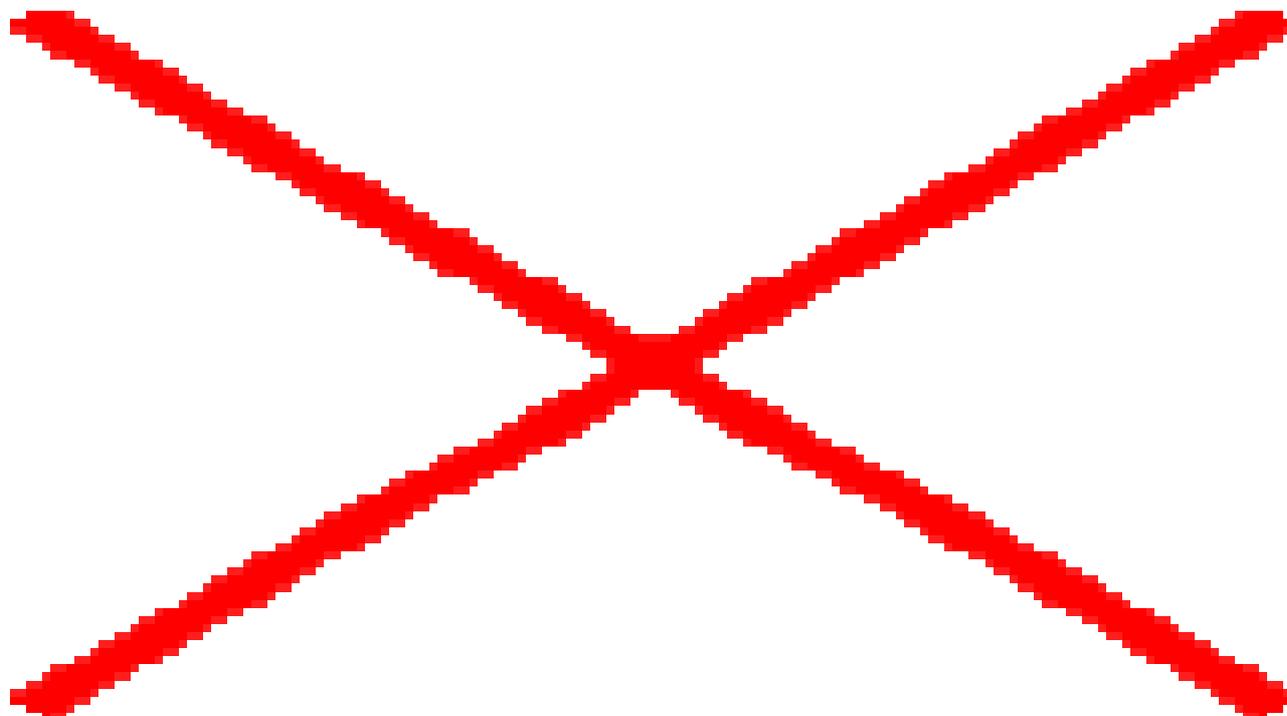


R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 147/2022

circa 212 mq in parte pavimentato e in parte a prato. I pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti di bagno e cucina sono in maiolica. Tramite una scala interna si sale al piano primo composto da camera 1 di mq 20,36 con balconcino a sud di mq 3,80 e bagno in camera di mq 2,73 con finestra a nord, camera 2 di mq 10,59 con finestra a nord e balcone di mq 8,34, camera 3 di mq 10,05 con finestra a nord. E' presente un bagno di mq 10,08 con finestra a sud. I pavimenti delle camere sono in parquet, quelli dei bagni sono in gres porcellanato e i rivestimenti sono in maiolica. Il piano seminterrato ha un accesso carrabile autonomo sempre da via Promessi Sposi che apre su una autorimessa di mq 39,11, due cantine una delle quali con finestra a bocca di lupo, un locale lavatoio e un bagno di mq 7,20, anche questo con finestra a bocca di lupo. Anche qui i pavimenti sono in gres porcellanato e il rivestimento del bagno è in maiolica. La scala ha un rivestimento dei gradini in travertino con passamano in ferro battuto, gli infissi in tutta l'abitazione, tranne al piano seminterrato, sono in pvc con vetro camera ad alta prestazione di contenimento energetico e le persiane sono in alluminio. L'edificio tra il 2022 e il 2024 ha subito un intervento di miglioramento energetico con installazione di pannelli fotovoltaici posti sul tetto e batteria di accumulo dell'energia elettrica posti nel locale sottotetto, e finale con colonnina di ricarica delle automobili elettriche posta nel locale autorimessa. Installazione di nuova caldaia a condensazione e integrazione con pompa di calore. Sostituzione dei serramenti in legno con elementi in pvc per le finestre e alluminio per le persiane. Nel complesso l'abitazione ha finiture di buona qualità, e comodi spazi abitativi. L'immobile è occupato.

Prezzo a base d'asta euro 417.200,00 (quattrocentodiciassettmiladuecento/00)

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



Allegati

0000 Elenco Allegati

000 Perizia di stima in versione privacy

00 Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

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

1 Certificati anagrafici

2 Certificati catastali – mappale – planimetrie catastali

3 Documentazione fotografica

4 Grafici degli immobili

5 Verbale di sopralluogo

6 Documentazione UTC

7 Stralcio PRG e NTA

8 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni

9 Comunicazione enti e pervenuti

10 Attestazione avvenuti invio alle parti

Allegati integrativi

11 Verbale di sopralluogo del 19.07.2024

12 Titoli edilizi integrativi CILA-S

13 Documentazione fotografica integrata

14 Attestazione avvenuti invio alle parti della relazione aggiornata

Porto Sant'Elpidio, lì 22/07/2024

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani

