

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n. 86/2023**

**Procedura promossa da:**

**INTRUM ITALIA SPA  
(Mandataria di Penelope SPV SRL)**

**Contro**

**“XXXXXXXXXXXX”**

**Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani**

**GE Dott.ssa Giorgia Cecchini**

# R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2023

Ill.mo sig. Giudice Onorario dell'Esecuzione  
Dott.ssa **Giorgia Cecchini** dell'On.le Tribunale di Fermo.

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 86/2023

CREDITORE PROCEDENTE: **INTRUM ITALIA SPA (Mandataria di PENELOPE SPV SRL)**

DEBITORE ESECUTATO: **OMISSIS**

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 17/10/2023, e in data 18/03/2023 ha prestato giuramento. Il GE fissava l'udienza per il 06/02/2024 ore 10,45.

Dopo aver scaricato, dalla piattaforma "PST Giustizia", alla Sezione esecuzioni immobiliari del TRIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente la procedura in parola, ho studiato l'Atto 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 non ci sono creditori intervenuti.

Circa la relazione notarile depositata si precisa che la stessa non contiene la storia catastale degli immobili staggiti, inoltre non contiene nemmeno la documentazione dello stato civile dell'esecutato. A tale proposito se ne è fatta richiesta agli enti e se ne riporta di seguito l'esito delle risultanze circa i dati anagrafici e si riportano al punto 5 i dati catastali storici.

– **OMISSIS**

### SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 86/2023 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.

#### 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;**

**Appartamento.** Appartamento sito a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano terra, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, classe 03, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 63 mq. Rendita catastale euro 201,42.

**Autorimessa.** Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02, consistenza mq 13. Totale superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale euro 38,27.

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 250 ml dal borgo di Grottammare Alta.

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2023

Dalla strada Statale 16 si risale verso Grottammare Alta e in pochi minuti si raggiunge via Belvedere 6, l'edificio in oggetto. Il fabbricato è completamente recintato e ha un'area di pertinenza con parti condominiali, che perimetrano la zona sud e est del lotto. Confina a nord e ovest con strada comunale e a est con particella 299 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXXXX e particella 306 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXXXX, mentre a sud con particella 518 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXXXX salvo altri. Il fabbricato che comprende gli immobili staggiti, riguarda un edificio iniziato negli anni '80 e trasformato e completato nel 2007, attualmente è oggetto di intervento di riqualificazione energetica con lavori che riguardano le parti comuni. E' composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo. Ha una struttura portante in cemento armato, il tetto piano. Esternamente è intonacato e i lavori in corso prevedono un cappotto termico in fase di installazione e finitura. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono 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. 3 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;

**Appartamento.** Appartamento sito a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano terra, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, classe 03, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 63 mq. Rendita catastale euro 201,42.

**Autorimessa.** Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02, consistenza mq 13. Totale superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale euro 38,27.

L'appartamento si trova al primo piano di un edificio all'interno di un'area pertinenziale, l'accesso da via Belvedere è carrabile e tramite una scala esterna si raggiunge il primo livello e quindi l'accesso allo spazio esclusivo del sub 11, un ballatoio d'ingresso. All'interno troviamo un soggiorno/cucina di mq 16,06 con porta finestra a est che da sul terrazzo di mq 24,00 e finestra a sud, quindi tramite un corridoio si accede allo studio di mq 6,50 con finestra a est, al bagno di mq 6,50 con finestra a sud sul terrazzo, e camera di mq 17,20 con finestra a est. I pavimenti sono in parquet, mentre il bagno è in gres porcellanato e i rivestimenti sono in maiolica. Il pavimento del terrazzo è in gres porcellanato e il parapetto è in muratura. Gli infissi in tutta l'abitazione sono in pvc con vetro camera e anche le persiane sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori ma non è presente la caldaia, anche l'impianto elettrico e quello idrico sono autonomi con contatore. Nel complesso l'abitazione ha finiture di media qualità, molto deteriorati dall'usura, sono in corso lavori sulle parti esterne delle facciate per efficientamento energetico e le persiane sono smontate e posizionate all'interno. Per quanto riguarda l'autorimessa, è accessibile da una rampa in salita da via Belvedere, si tratta di un unico locale con serranda in lamiera basculante, ha il pavimento in cemento, e pareti come il soffitto sono intonacate ed è presente un impianto elettrico minimo di servizio. Il signor XXXXXXXXXXXX, che ci ha accompagnato nella visita, dichiara che non c'è condominio e l'immobile non ha pendenze per spese comuni. L'immobile è libero ma inutilizzabile a causa dell'assenza del generatore di calore.

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 GE: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani)

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2023

*mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 grafici dell'immobile- all. 3 doc. fotografica- all. 5 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;

**Appartamento.** Appartamento sito a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano terra, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, classe 03, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 63 mq. Rendita catastale euro 201,42.

**Autorimessa.** Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02, consistenza mq 13. Totale superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale euro 38,27.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Grottammare sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per i quali è stata rilasciata autorizzazione a costruire edificio residenziale in data 21/02/1984, pertanto l'epoca di costruzione dell'edificio è da collocare, nel 1985. (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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della ultimazione. In caso di opere abusive effettui 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, 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 della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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 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;

**Appartamento.** Appartamento sito a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano terra, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, classe 03, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 63 mq. Rendita catastale euro 201,42.

**Autorimessa.** Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02, consistenza mq 13. Totale superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale euro 38,27.

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. 242 del 21/02/1984 rilasciata a XXXXXXXX per lavori di costruzione di fabbricato residenziali in via Castello foglio 3 particella 297/304.
- "Permesso di Costruire" n. 17 del 24/07/2003 rilasciata a XXXXXXXXXX per completamento fabbricato di civile abitazione e frazionamento in quattro unità immobiliari (erroneamente sulla concessione edilizia viene riportate il mappale 518, mentre riguarda il mappale 297).
- "DIA" n. 150/2007 del 15/05/2007 inoltrata da XXXXXXXXXXXX, legale rappresentante XXXXXXXXXXXX, per variante in corso d'opera per variante ai lavori autorizzati con c.e. 242 del 21/02/1984 e P di C. n. 17 del 24/07/2003.

Ai titoli autorizzativi nell'archivio comunale sono allegati di grafici che presentano difformità sia interne che esterne rispetto allo stato dei luoghi, e riguardano la distribuzione interna e la posizione delle finestre. (cfr. all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2023

### 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;

**Appartamento.** Appartamento sito a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano terra, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, classe 03, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 63 mq. Rendita catastale euro 201,42.

**Autorimessa.** Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02, consistenza mq 13. Totale superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale euro 38,27.

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

Art. 66 N.T. del PRG. Tessuto Prevalentemente Residenziale a bassa densità

La zona è interessata dalla tutela della Legge 1497/39.

(cfr. all.7 Stralcio PRG e NTA)

### 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;

**Appartamento.** Appartamento sito a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano terra, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, classe 03, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 63 mq. Rendita catastale euro 201,42.

**Autorimessa.** Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02, consistenza mq 13. Totale superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale euro 38,27.

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

Situazione al 04/01/2024 per l'immobile 1 e dal 09/11/2015 dell'immobile 2 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Grottammare	3	297	11	A/2 03	2,5 vani	Totale mq 66 escluse aree scoperte ma 63	Euro 167,85

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2023

2	Grottammare	3	297	14	C/6	02	13mq	Totale mq 15	Euro 38,27
---	-------------	---	-----	----	-----	----	------	--------------	------------

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

Intestazione:

**OMISSIS**

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

#### CATASTO FABBRICATI

a. Situazione dell'unità immobiliare dal 06/07/2006

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Grottammare	3	297	11	A/2 03	2,5 vani		Euro 167,85
2	Grottammare	3	297	14	C/6 02	13mq		Euro 38,27

Dati derivanti da: *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2006 Pratica n. AP0091912 in atti dal 06/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7737.1/2006)*

b. Situazione dell'unità immobiliare dal 06/07/2005

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Grottammare	3	297	11	A/2 03	2,5 vani		Euro 167,85
2	Grottammare	3	297	14	C/6 02	13mq		Euro 38,27

Dati derivanti da: *VARIAZIONE del 06/07/2005 Pratica n. AP0080209 in atti dal 06/07/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 10641.1/2005)*

a. Situazione degli intestati dal 05/08/2008

**OMISSIS**

b. Situazione degli intestati dal 06/07/2005

**OMISSIS** (cfr. all. 2 certificati e doc. catastali)

### STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI SUB 1-2-3 DA CUI DERIVANO I SUB 11-14

#### STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE SUB 1

a. Unità immobiliare soppressa dal 06/07/2005

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2023

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	Grottammare	3	297	1				

*La soppressione ha originato e/o variato fra gli altri i subalterni 11 e 14*

*dati derivati da: VARIAZIONE del 06/07/2005 Pratica n. AP0080209 in atti dal 06/07/2005  
FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 10641.1/2005)*

**b. Bene comune non censibile dal 04/07/2005**

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	Grottammare	3	297	1				

*dati derivati da: VARIAZIONE del 04/07/2005 Pratica n. AP0078764 in atti dal 04/07/2005 BCNC (n. 10544.1/2005)*

### STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE SUB 2-3

**a. Unità immobiliare soppressa dal 06/07/2005**

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	Grottammare	3	297	2				
5	Grottammare	3	297	3				

*La soppressione ha originato e/o variato fra gli altri i subalterni 11 e 14*

*dati derivati da: VARIAZIONE del 06/07/2005 Pratica n. AP0080209 in atti dal 06/07/2005  
FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 10641.1/2005)*

**b. Situazione dell'Unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	Grottammare	3	297	2	F/3			
5	Grottammare	3	297	3	F/3			

*dati derivati da: Impianto meccanografico del 01/01/1989*

**a. Situazione degli intestati dal 17/05/2002**



**OMISSIS**

*b. Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/04/1988 antecedente all'imp. meccanografico*

*OMISSIS (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato storico catastale, planimetria catastale, Docfa per variazione planimetria sub 11)*

**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;

**Appartamento.** Appartamento sito a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano terra, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, classe 03, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 63 mq. Rendita catastale euro 201,42.

**Autorimessa.** Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02, consistenza mq 13. Totale superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale euro 38,27.

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 Barmann Francesco in data 30/08/2005 trascritta ad Ascoli piceno il 02/09/2005 al n. 4814 Reg.Part., la società XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX c.fisc. XXXXXXXXXXXX vende al signor XXXXXXXXXXXX che acquista, immobili siti a Grottammare distinti al foglio 3 particella 297 sub 11-14.

**b)** Con atto di compravendita Notaio Barmann Francesco in data 17/05/2002 trascritta ad Ascoli piceno il 17/05/2002 al n. 2391 Reg.Part., la società XXXXXXXX con sede a XXXXXXXX vende al la società XXXXXXXXXXXX che acquista tra gli altri, immobili siti a Grottammare distinti al foglio 3 particella 297 sub 11-14.

La società Pigalle srl è proprietaria degli 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;

**Appartamento.** Appartamento sito a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano terra, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, classe 03, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 63 mq. Rendita catastale euro 201,42.

**Autorimessa.** Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02, consistenza mq 13. Totale superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale euro 38,27.

**Formalità gravanti sull'immobile eseguitato**

Dalla ricerca effettuata non si evidenzia la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2023

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 favore di: Banca Intesa SPA con sede a Milano per euro 292.140,00 (capitale euro 194.760,00)
- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- immobile: appartamento e autorimessa siti a Grottammare foglio 3 particella 297 sub 11-14
- trascritta in data: 02/09/2005
- al numero: 1868
- tipo: **ipoteca giudiziale**
- a favore di: Unicredit SPA con sede a Roma per euro 24.000,00 (capitale euro 15.583,21)
- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- immobile: appartamento e autorimessa siti a Grottammare foglio 3 particella 297 sub 11-14
- trascritta in data: 24/08/2011
- al numero: 1349

trascrizioni:

- tipo: **pignoramento immobiliare**
- a favore di: italfondiaro SPA con sede a Roma
- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- immobile: appartamento e autorimessa siti a Grottammare foglio 3 particella 297 sub 11-14
- trascritto in data: 20/12/2011
- al numero di registro particolare: 6308
- tipo: **pignoramento immobiliare**
- a favore di: PENELOPE SPV SRL con sede a Conegliano (TV)
- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- immobile: appartamento e autorimessa siti a Grottammare foglio 3 particella 297 sub 11-14
- trascritto in data: 15/06/2023
- al numero di registro particolare: 3891

*(cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)*

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2023

### 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. 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.

**Appartamento.** Appartamento sito a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano terra, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, classe 03, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 63 mq. Rendita catastale euro 201,42.

**Autorimessa.** Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02, consistenza mq 13. Totale superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale euro 38,27.

#### 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 € 1.600,00/mq della superficie commerciale, valutata ad 1/2 per i balconi e autorimessa. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, si ritiene possa essere congruo un valore di 0,75.

#### LOTTO UNICO

<i>Abitazione (sup. commerciale) mq 62,00x euro/mq 1.500,00 =</i>	<i>euro 93.000,00</i>
<i>balcone (sup. commerciale) mq 24,00/2x euro/mq 1.500,00=</i>	<i>euro 18.000,00</i>
<i>autorimessa (sup. commerciale) mq 14,25/2x euro/mq 1.500,00 =</i>	<i>euro 10.687,50</i>
<i>Valore venale dell'immobile</i>	<i>euro 121.687,50</i>

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,75 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 121.687,50x 0,75 =	euro 91.265,63
<b>Spese per sanatoria</b>	<b>- euro 3.500,00</b>

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2023

**Totale valore commerciale dell'immobile**

euro 87.765.63

**VALORE LOTTO UNICO** si arrotonda

euro 87.750,00

### QUESITO 10

Formazione di lotti per gruppi omogenei

**Appartamento.** Appartamento sito a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano terra, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, classe 03, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 66. Totale escluse aree scoperte: 63 mq. Rendita catastale euro 167,85.

**Autorimessa.** Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02, consistenza mq 13. Totale superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale euro 38,27.

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 liberi. 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.

#### Appartamento con autorimessa e parti condominiali

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 250 ml dal borgo di Grottammare Alta. Dalla strada Statale 16 si risale verso Grottammare Alta e in pochi minuti si raggiunge via Belvedere 6, l'edificio in oggetto. Il fabbricato è completamente recintato e ha un'area di pertinenza con parti condominiali, che perimetrano la zona sud e est del lotto. Confina a nord e ovest con strada comunale e a est con particella 299 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXXXX e particella 306 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mentre a sud con particella 518 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXXXX salvo altri. Il fabbricato che comprende gli immobili staggiti, riguarda un edificio iniziato negli anni '80 e trasformato e completato nel 2007, attualmente è oggetto di intervento di riqualificazione energetica con lavori che riguardano le parti comuni. E' composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo. Ha una struttura portante in cemento armato, il tetto piano. Esternamente è intonacato e i lavori in corso prevedono un cappotto termico in fase di installazione e finitura. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi.

L'appartamento si trova al primo piano di un edificio all'interno di un'area pertinenziale, l'accesso da via Belvedere è carrabile e tramite una scala esterna si raggiunge il primo livello e quindi l'accesso allo spazio esclusivo del sub 11, un ballatoio d'ingresso. All'interno troviamo un soggiorno/cucina di mq 16,06 con porta finestra a est che da sul terrazzo di mq 24,00 e finestra a sud, quindi tramite un corridoio si accede allo studio di mq 6,50 con finestra a est, al bagno di mq 6,50 con finestra a sud sul terrazzo, e camera di mq 17,20 con finestra a est. I pavimenti sono in parquet, mentre il bagno è in gres porcellanato e i rivestimenti sono in maiolica. Il pavimento del terrazzo è in gres porcellanato e il parapetto è in muratura. Gli infissi in tutta l'abitazione sono in pvc con vetro camera e anche le persiane sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori ma non è presente la caldaia, anche l'impianto elettrico e quello idrico sono autonomi con contatore. Nel complesso l'abitazione ha finiture di media qualità, molto deteriorati dall'usura, sono in corso lavori sulle parti esterne delle facciate per efficientamento energetico, e le persiane sono smontate e

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2023

posizionate all'interno. Per quanto riguarda l'autorimessa, è accessibile da una rampa in salita da via Belvedere, si tratta di un unico locale con serranda in lamiera basculante, ha il pavimento in cemento, e pareti come il soffitto sono intonacate ed è presente un impianto elettrico minimo di servizio. Non c'è condominio e l'immobile è libero ma inutilizzabile a causa dell'assenza del generatore di calore.

### 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.**

**Appartamento.** Appartamento sito a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano terra, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, classe 03, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 63 mq. Rendita catastale euro 201,42.

**Autorimessa.** Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02, consistenza mq 13. Totale superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale euro 38,27.

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 dal signor XXXXXXXXXXXX, gli immobili sono liberi. Inoltre non è presente amministrazione condominiale.

### QUESITO 12

**Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa**

**Appartamento.** Appartamento sito a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano terra, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, classe 03, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 63 mq. Rendita catastale euro 201,42.

**Autorimessa.** Autorimessa sita a Grottammare (AP) in via Castello snc, piano seminterrato, descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02, consistenza mq 13. Totale superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale euro 38,27.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto con Marche Servizi Giudiziari, e da quanto verificato una volta nell'immobile, non si è riscontrata nessuna procedura espropriativa. (cfr. all. 5 verbale di sopralluogo)

### LOTTO UNICO

**Immobile: ABITAZIONE con AUTORIMESSA e parti condominiali sito a Grottammare (AP) Foglio n. 3, Particella 297 SUB 11-14**

Individuazione Superfici: commerciale mq 81,40mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 1.500,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,75, per un corrispettivo unitario di euro 1.078,00 mq.

**Prezzo a base d'asta euro 87.750,00 (euroottantasettemilasettecentocinquanta/00)**

*Manifesto d'asta: LOTTO UNICO*

- **Abitazione con autorimessa e parti condominiali** in Grottammare (AP) terra primo e seminterrato in via belvedere 6. Descritto al NCEU al foglio 3 particella 297 sub 11, categoria A/2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 65 totale escluse le aree esterne mq 63. Foglio 3 particella 297 sub 14, categoria C/6, classe 02 consistenza 13mq. 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 250 ml dal borgo di Grottammare Alta. Dalla strada Statale 16 si risale verso Grottammare Alta e in pochi minuti si raggiunge via Belvedere 6, l'edificio in oggetto. Il fabbricato è completamente recintato e ha un'area di pertinenza con parti condominiali, che perimetrano la zona sud e est del

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2023

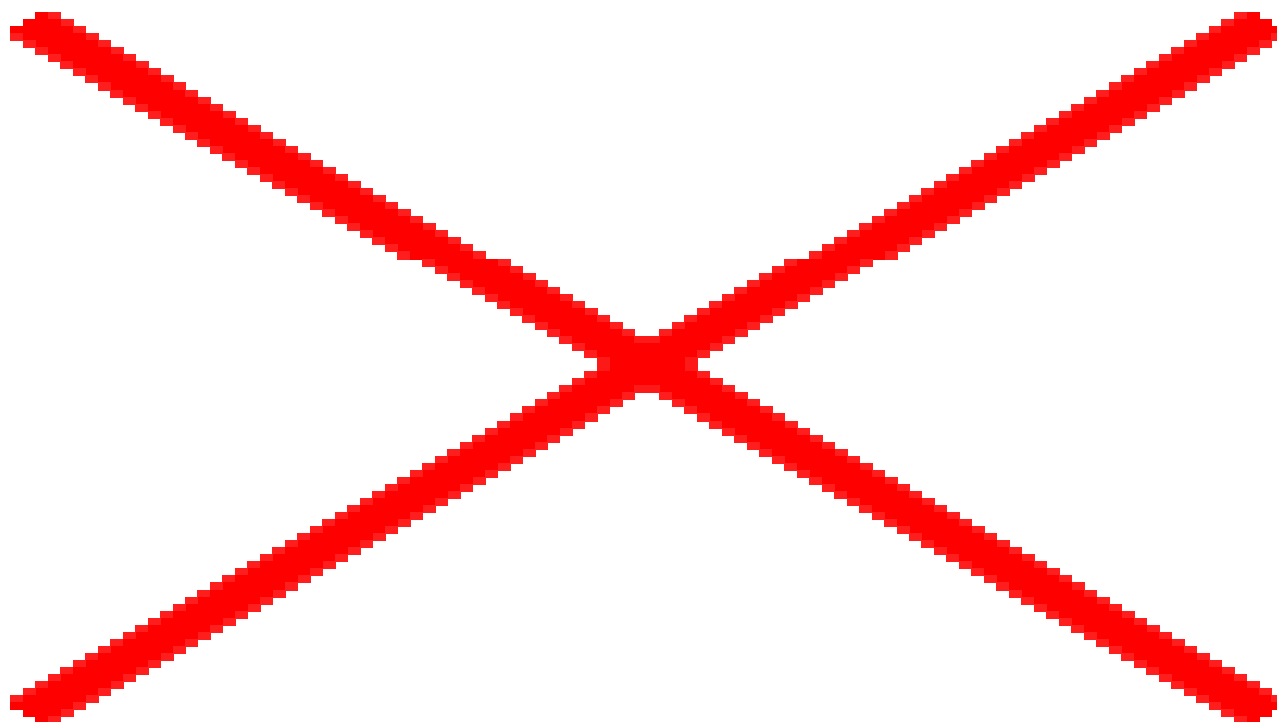
---

lotto. Confina a nord e ovest con strada comunale e a est con particella 299 stesso foglio proprietà Marcucci Stefano e particella 306 stesso foglio proprietà Marcucci Francesco, mentre a sud con particella 518 stesso foglio proprietà Palma Davide salvo altri. Il fabbricato che comprende gli immobili staggiti, riguarda un edificio iniziato negli anni '80 e trasformato e completato nel 2007, attualmente è oggetto di intervento di riqualificazione energetica con lavori che riguardano le parti comuni. E' composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo. Ha una struttura portante in cemento armato, il tetto piano. Esternamente è intonacato e i lavori in corso prevedono un cappotto termico in fase di installazione e finitura. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi.

L'appartamento si trova al primo piano di un edificio all'interno di un'area pertinenziale, l'accesso da via Belvedere è carrabile e tramite una scala esterna si raggiunge il primo livello e quindi l'accesso allo spazio esclusivo del sub 11, un ballatoio d'ingresso. All'interno troviamo un soggiorno/cucina di mq 16,06 con porta finestra a est che da sul terrazzo di mq 24,00 e finestra a sud, quindi tramite un corridoio si accede allo studio di mq 6,50 con finestra a est, al bagno di mq 6,50 con finestra a sud sul terrazzo, e camera di mq 17,20 con finestra a est. I pavimenti sono in parquet, mentre il bagno è in gres porcellanato e i rivestimenti sono in maiolica. Il pavimento del terrazzo è in gres porcellanato e il parapetto è in muratura. Gli infissi in tutta l'abitazione sono in pvc con vetro camera e anche le persiane sono in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori ma non è presente la caldaia, anche l'impianto elettrico e quello idrico sono autonomi con contatore. Nel complesso l'abitazione ha finiture di media qualità, molto deteriorati dall'usura, sono in corso lavori sulle parti esterne delle facciate per efficientamento energetico, e le persiane sono smontate e posizionate all'interno. Per quanto riguarda l'autorimessa, è accessibile da una rampa in salita da via Belvedere, si tratta di un unico locale con serranda in lamiera basculante, ha il pavimento in cemento, e pareti come il soffitto sono intonacate ed è presente un impianto elettrico minimo di servizio. Non c'è condominio e l'immobile è libero ma inutilizzabile a causa dell'assenza del generatore di calore.

**Prezzo a base d'asta euro 87.750,00 (ottantasettemilasettecentocinquanta/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- Docfa per variazione catatsale

**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

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 86/2023

---

Porto Sant'Elpidio, lì 06/12/2023

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani