

-----

# TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 44/2014 promossa da:

Contro

## RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

IL C.T.U

Dott.agr. Alessandrini Costantino

*Via Molini di Fermo 115 – 63900 FERMO, P.IVA 01491630446  
Tel. 0734/620362 – 333/8476789 e-mail: [costa.alessandrini@tiscali.it](mailto:costa.alessandrini@tiscali.it)*



Oggetto: **Relazione scritta del PERITO ESTIMATORE sulla stima degli immobili pignorati**  
– **Esecuzione N° 44/2014 R.G.E. promossa da:** ..

XxxXxxx

Con provvedimento del 4 marzo 2022 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa DOMIZIA PERRONE ha nominato perito estimatore nel presente procedimento lo scrivente dott. Agr. Alessandrini Costantino in sostituzione del dott. \_\_\_\_\_ incaricando lo stesso di rispondere con relazione scritta ai quesiti di seguito riportati.

Lo scrivente il giorno 13 marzo 2022 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in modalità telematica PCT.

#### PREMESSA

Lo scrivente CTU precisa che i procedimenti esecutivi a carico dei debitori ( \_\_\_\_\_ ) sono due e precisamente il N° 44/2014 e il N° 155/2014 riunito al precedente.

Nello specifico, il procedimento N° 44/2014 è unicamente a carico di \_\_\_\_\_ per la sua quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  sui seguenti immobili tutti siti nel Comune di Grottammare, località Montesecco, e precisamente:

- **Immobil N.1:** edificio di civile abitazione (villino) costituito da 3 piani fuori terra con annessa corte e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 15 con la particelle 320 sub. 4, Cat. A/7;
- **Immobil N.2:** frustolo di terreno distinto al N.C.T. di detto Comune al foglio 15 con le particelle 294, 296 e 306 di complessivi mq 2.720.

mentre il procedimento N° 155/2014 è a carico dei sig.ri \_\_\_\_\_

per le rispettive quote di proprietà, pari ciascuna ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero, e grava sugli stessi immobili N.1 e N.2 del procedimento N° 44/2014.

Lo scrivente CTU dopo aver proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnala quanto segue:



- 1) I creditori precedenti hanno optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva la quale per ciascuno degli immobili pignorati risale sino ad un atto di acquisto che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- 3) I creditori precedenti non hanno depositato i certificati di stato civile degli esecutati ( \_\_\_\_\_ ), per cui lo scrivente CTU ha proceduto all'acquisizione degli stessi presso l'Ufficio Anagrafe e Stato civile del Comune di Grottammare.

Per quanto riguarda il sig. \_\_\_\_\_, egli risulta di stato civile coniugato - coniuge sig.ra \_\_\_\_\_ - in virtù di atto di matrimonio contratto in data \_\_\_\_\_ (ved. allegato n.20).

Per quanto riguarda \_\_\_\_\_, ella risulta di \_\_\_\_\_ (ved. allegato n.19).

## RISPOSTE AI QUESITI

L'esperto ha provveduto a rispondere ai seguenti quesiti:

**Quesito 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.*

**Risposta:**

### DESCRIZIONE IMMOBILI

I beni sottoposti a pignoramento sono ubicati nel Comune di Grottammare e sono di seguito indicati come immobile n.1, immobile n.2.

### DESCRIZIONE IMMOBILE N° 1

Trattasi di un **edificio ad uso abitativo (villino)** costituito da tre piani fuori terra (PT, P1, P2) con annessa ampia corte esterna, sito nel Comune di Grottammare in via strada comunale Montesecco n.16, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune come di seguito (ved. allegato n. 7):



- foglio 15, particella 320 - subalterno 4, cat. A/7, cl. 2, vani 12, p. T-1-2, r.c. € 1.270,48;  
Confini: strada comunale Montesecco,  
altri.

Gli attuali intestatari sono i sig.ri (esecutati), ciascuno  
proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'intero, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Albino  
Farina di Porto Sant'Elpidio del 3 giugno 1997, repertorio numero 15601, trascritto a Fermo in  
data 10 giugno 1997 ai numeri 2282 reg.part. e 3168 reg. gen. dal sig.

*red. allegato n.6).*

Tale edificio si trova nella parte alta del Comune di Grottammare, in una zona abbastanza  
periferica rispetto al centro cittadino, ma comunque a pochi chilometri di distanza dal mare e  
dalle principali vie di comunicazione (casello autostrada A14, strada statale 16 Adriatica,  
ferrovia).

Il fabbricato a cui appartiene l'edificio è stato edificato agli inizi degli anni 70' dello scorso  
secolo. In origine era un fabbricato rurale che poi è stato trasformato in un fabbricato per civile  
abitazione (di tipo villino) e contestualmente diviso in due porzioni da cielo a terra (porzione est  
e porzione ovest) attraverso la realizzazione di due scale interne indipendenti. La porzione est  
rappresenta l'edificio oggetto di pignoramento.

Per la sua realizzazione sono state impiegate le tecniche costruttive ed i materiali ordinari  
dell'epoca di edificazione per questa tipologia di edificio. Ha una struttura portante in pilastri e  
travi di cemento armato, i solai sono in latero-cemento, i tamponamenti sono in laterizio.  
L'edificio ha le pareti esterne lisce, le finestre sono dotate di persiane in legno e nel complesso il  
suo stato di conservazione è buono, anche se il terrazzo al piano primo necessita di un intervento  
di manutenzione per la presenza di numerosi distacchi di intonaco a seguito di infiltrazione di  
umidità con esposizione del ferro interno in alcuni punti. I tre piani dell'edificio sono collegati  
fra loro da scale interne ma esiste anche una scala esterna nel lato est che permette l'accesso al  
piano primo.

Il **piano terra** presenta l'ingresso nel lato est dell'edificio e ha una superficie commerciale lorda  
di **76,00 mq.** E' adibito a zona giorno ed è composto da un totale di 3 stanze, di cui un ampio  
soggiorno, una cucina e un piccolo bagno. I pavimenti sono costituiti da mattonelle in  
monocottura. Dal piano terra si può accedere al piano primo attraverso una scala interna oppure  
attraverso una scala esterna aderente al lato est del piano terra.



Nel lato nord/est è presente una veranda di 19,67 mq abitabile, derivata dalla chiusura del preesistente loggiato.

Il **piano primo** è adibito a zona notte, ha una superficie commerciale lorda di **73,50 mq**, presenta un balcone di **5,71 mq** nel lato sud/est e un'ampia terrazza di **33,04 mq** nel lato nord/est. E' costituito da un totale di 5 stanze, di cui 4 camere e un bagno, e da un corridoio per accedere alle varie stanze. I pavimenti sono tutti in parquet tranne quelli del bagno che sono in ceramica.

Il **piano secondo sottotetto** ha una superficie commerciale lorda di **66,00 mq** ed è costituito da tre stanze, di cui una camera, un ripostiglio ed un piccolo bagno. Nel 1997 è stata cambiata la sua destinazione da sottotetto a civile abitazione dietro rilascio di concessione edilizia in sanatoria n° 1215/97 (*ved. allegato n.17*). Tuttavia, lo scrivente CTU non lo ritiene idoneo alla destinazione di "abitazione" in quanto, avendo un'altezza di colmo pari a 2,45 m e laterale (su tre lati) pari a 1,00 m, non rispetterebbe le condizioni igienico-sanitarie previste nelle abitazioni.

I pavimenti sono in parquet tranne quelli del bagno che sono in ceramica.

Si può accedere ad esso dal piano primo sottostante attraverso una scala interna a muro anch'essa in parquet.

Sono presenti in tutto l'edificio gli impianti idrici, elettrici, di illuminazione e di riscaldamento. Quest'ultimo è costituito da radiatori in ghisa e caldaia esterna alimentata a gasolio in quanto l'abitazione non è servita dalla linea del gas metano.

La **corte** annessa all'edificio ha una superficie di circa 1.500 mq, sono presenti alcune piante di olivo sparse, alcuni alberi da frutto e alcune piante ornamentali.

## **DESCRIZIONE IMMOBILE N° 2**

Trattasi di **due piccoli appezzamenti di terreno**, separati dalla corte dell'edificio in precedenza descritto (immobile n.1), siti nel Comune di Grottammare in località strada comunale Montesecco, e distinti al N.C.T. di detto Comune come di seguito (*ved. allegato n.7*):

- Foglio 15 particella 294, seminativo, cl. 5, mq 2.612, R.D. Euro 6,07, R.A. Euro 6,07
- Foglio 15 particella 296, seminativo, cl. 5, mq 100, R.D. Euro 0,23, R.A. Euro 0,23
- Foglio 15 particella 306, seminativo, cl. 5, mq 8, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,02

Confini: corte dell'edificio (immobile n.1), Strada comunale Montesecco, proprietà



Un appezzamento, denominato A, piccolissimo, è costituito dalle particelle 296 e 306 per una superficie complessiva di 108 mq e confina con la corte dell'edificio, a Ovest con la proprietà e a sud con strada comunale Montesecco. L'altro appezzamento, denominato B, è costituito dalla particella 294 di 2.612 mq, si trova a parte opposta rispetto al primo, confina con la corte dell'edificio, a ovest con la proprietà , a est con la proprietà

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, i due appezzamenti di terreno risultano ricadere in parte in Aree agricole e in parte in Aree con vegetazione boschiva e ripariale (*ved. allegato n.18*).

Per quanto riguarda l'appezzamento A, esso risulta gravato da servitù di passaggio trascritta a Fermo in data 15/11/1995 ai n.ri 6578/4795, atto Notaio Faenza Tommaso n. 82329 di rep. del 23/10/1995, a favore di nata il a , contro ato il a .

L'appezzamento B, abbastanza acclive, risulta in parte incolto, con presenza di vegetazione arbustiva, e in parte presenta una ventina di piante di olivo sparse ed in evidente stato di abbandono.

**Lo scrivente CTU non ritiene opportuna la divisione dei beni pignorati in più lotti per la vendita** in quanto l'immobile n.1, edificio ad uso abitativo - pur avendo come potenzialità due ingressi separati, ovvero un ingresso al piano terra e una scala esterna che potrebbe rendere indipendente il piano primo e secondo sottotetto dal piano terra - è dotato anche di una scala interna che collega tutti i piani creando di fatto un'unica unità abitativa cielo-terra, come risulta attualmente, con la zona giorno al piano terra, la zona notte al piano primo e una soffitta/ripostiglio al piano secondo sottotetto. Quest'ultimo ritenuto dal sottoscritto non idoneo alla destinazione di "abitazione" in quanto, avendo altezza di colmo pari a 2,45 m e laterale (su tre lati) pari a 1,00 m, non rispetterebbe le condizioni igienico-sanitarie previste nelle abitazioni. Inoltre, la suddivisione di tale immobile in due porzioni per la vendita separata comporterebbe necessariamente anche un notevole deprezzamento del valore di mercato delle due porzioni rispetto al valore dell'immobile intero.

Mentre per quanto riguarda l'immobile n.2, costituito da due piccoli appezzamenti di terreno, anch'esso non può essere suddiviso in lotti in quanto di modestissime dimensioni.

**Pertanto, si ritiene opportuno formare un unico lotto per la vendita costituito dall'immobile n.1 e dall'immobile n.2.**



**Quesito 2:** *Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

**Risposta:**

Per la descrizione del bene pignorato si rimanda a quanto già riferito al quesito precedente.

Per quanto riguarda il quesito se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., la risposta è no perché gli esecutati, intestatari dei beni ciascuno per la quota di ½ dell'intero, hanno acquistato detti immobili in qualità di privati e non di impresa come da "atto di compravendita" a rogito Notaio Albino Farina del 03.06.1997 repertorio n. 15601, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 10.06.1997 al n. 3168 R.g. e n. 2282 R.p. .

**Quesito 3 :** *Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

**Risposta:**

La costruzione dell'edificio oggetto di pignorato risale ai primi anni 70' e quindi in data successiva al 2 settembre 1967.

**Quesito 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero*



*dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Risposta:

Per quanto riguarda l'immobile N. 1 (edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra con annessa corte) si rileva quanto segue.

Tale immobile è stato realizzato in forza del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili del 4 marzo 1972, prot. n°7673, pratica n°107/71 rilasciato dal Comune di Grottammare al sig.

(ved. allegato n.12), dopo il quale, per successive modifiche, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Licenza per Esecuzione lavori edili del 28 ottobre 1974, prot. n°5328, pratica n°167/74, rilasciata al sig. (ved. allegato n.13);
- Concessione Edilizia in sanatoria n°1215 del 09.05.1997, rilasciata alla sig.ra (ved. allegato n.14);

Per quanto riguarda la Concessione Edilizia in sanatoria n°1215, la richiedente ( ha versato interamente l'oblazione dovuta per sanare le opere abusive realizzate, per un totale di L. 6.675.000.

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU sull'immobile pignorato, gli abusi che si sono riscontrati rispetto al Nulla Osta e alla Licenza Edilizia di cui in precedenza, sono quelli per i quali è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n°1215 e, dunque, risultano completamente sanati.

**Quesito 5** : *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Risposta:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune (ved. allegato n.18), l'immobile N.2 – due piccoli appezzamenti di terreno – risulta ricadere in parte in Aree agricole e in parte in Aree con vegetazione boschiva e ripariale (Art. 56). Più precisamente, la porzione di terreno identificata con le particelle 296 e 306 del Fg. 15 risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Parti Consolidate – Agricole – Aree agricole collinari (art. 56 n.t.); mentre la porzione di terreno identificata con la particella 294 del Fg. 15 risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Porzione Parti Consolidate – Agricole – Aree agricole collinari (art. 56



n.t.) e Porzioni Parti Consolidate – Agricole – Aree con vegetazione boschiva e ripariale (art. 56 n.t.).

Le prescrizioni esistenti sono le seguenti:

- Porzione dell'area risulta tutelata paesaggisticamente ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42;
- Porzione dell'area risulta interessata dall'ambito di tutela dei crinali a minore livello di compromissione (art. 32 n.t.);
- Porzione dell'area risulta interessata dall'ambito dei versanti (art.33 n.t.);
- L'area risulta interessata dal vicolo forestale per scopi idrogeologici di cui al R.D. 30-12-1923 n. 3267;

**Quesito 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 N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;*

Risposta:

**L'immobile N.1**, costituito da edificio ad uso abitativo disposto su tre piani fuori terra (PT, P1, P2) con annessa ampia corte, è sito nel Comune di Grottammare in via strada comunale Montesecco n.16, ed è catastalmente descritto come di seguito (*ved. allegato n. 7*):

- Comune di Grottammare, foglio 15, particella 320 - subalterno 4, cat. A/7, cl. 2, vani 12, p. T-1-2, r.c. € 1.270,48;

**L'immobile N.2**, costituito da due piccoli appezzamenti di terreno, è sito nel Comune di Grottammare in località strada comunale Montesecco, ed è catastalmente descritto come di seguito (*ved. allegato n.7*):

- Foglio 15 particella 294, seminativo, cl. 5, mq 2.612, R.D. Euro 6,07, R.A. Euro 6.07
- Foglio 15 particella 296, seminativo, cl. 5, mq 100, R.D. Euro 0,23, R.A. Euro 0,23
- Foglio 15 particella 306, seminativo, cl. 5, mq 8, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,02



Si precisa che esiste un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

**Quesito 7** : *ad appurare sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di 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 comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

**Risposta:**

In base agli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio - sede distaccata di Fermo, all'atto della notifica dei pignoramenti gli esegutati

.....) erano intestatari ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'intero degli immobili oggetto di pignoramento in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Albino Farina del 03.06.1997 repertorio n.15601, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 10.06.1997 al n. 2282 r.p. e n. 3168 r.g.. (ved. allegato n.6).

**Quesito 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;*

**Risposta:**

1) gli immobili pignorati sono giunti agli esegutati ..... , nella quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno **in virtù di atto di compravendita** a rogito Notaio Albino Farina di Porto Sant'Elpidio del 3 giugno 1997, rep. n. 15601, trascritto a Fermo in data 10 giugno 1997 ai nn. 2282 reg. part. e 3168 reg. gen., dal signor ..... , nato a .....

..... ;

2) al signor ..... detti immobili erano pervenuti in virtù dei seguenti atti:



- quanto alla maggior parte del fabbricato ed alle porzioni di terreno di cui alle p.lle 294 e 296, giusto atto di compravendita a rogito Notaio Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto del 16 giugno 1987, rep.58893, trascritto a Fermo il 17 giugno 1987 ai nn. 2724 reg. part. e 3792 reg. gen., dalla signora
- quanto alla residua porzione del fabbricato ed alla porzione di terreno di cui alla p.lla 306, giusto atto di permuta a rogito Notaio Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto del 23 ottobre 1995, rep.82329, trascritto a Fermo il 15 novembre 1995 ai nn. 4794 reg. part. e 6577 reg. gen., dalla signora  
il 25/04/1947;

3) alla signora le porzioni di immobili erano pervenute in virtù di atto di divisione a rogito Notaio Andrea Castelnuovo di Ripatransone del 17 maggio 1977 rep. 19489, trascritto a Fermo il 10 giugno 1977 ai nn. 2190 reg. part. e 2674 reg. gen., tra

Per quanto riguarda i **GRAVAMI** (ved. *Ispezione ipotecaria – allegati nn.4 e 5*) riguardanti i beni pignorati, essi sono:

**1) Formalità del 02.03.2010 n° 338 Reg. Part. e n°1447 Reg. Geg.:**

Ipoteca volontaria di Euro 800.000 a favore di con sede in , in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno del 26/02/2010, rep. 8776/3485, e relativa ad un mutuo di originari Euro 400.000,00, della durata di 10 anni, nei confronti di con sede a San Benedetto del Tronto c.f. quale parte mutuataria, ed i signori quali datori terzi di ipoteca, per la quota di ½ ciascuno sugli immobili pignorati.

**2) Formalità del 28/12/2012 n°1529 Reg. Part. e n°10043 Reg. Gen.:**

Ipoteca giudiziale di Euro 90.000,00 a favore di sede in .. derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 14/12/2012 rep. 671/2012, contro la quota di ½ sugli immobili pignorati.

**3) Formalità del 28/12/2012 n°1532 Reg. Part. e n°10058 Reg. Gen.:**

Ipoteca giudiziale di Euro 160.000,00 a favore di con sede a derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona del 12/12/2012 rep. 871/2012, contro per la quota di ½ sugli immobili pignorati.



**4) Formalità del 08/02/2013 n°145 Reg. Part. e n°1028 Reg. Gen.:**

Ipoteca giudiziale di Euro 163.000,00 a favore di

, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 30/01/2013 rep. 52/2013, contro per la quota di ½ sugli immobili pignorati.

**5) Formalità del 03/12/2013 n°1265 Reg. Part. e n°8141 Reg. Gen.:**

Ipoteca giudiziale di Euro 200.000,00 a favore di

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo del 19/11/2013 rep. 1139/2013, contro per la quota di ½ sugli immobili pignorati.

**6) Formalità del 03/12/2013 n°1264 Reg. Part. e n°8140 Reg. Gen.:**

Ipoteca giudiziale di Euro 60.000,00 a favore di

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo del 19/11/2013 rep. 1139/2013, contro la quota di ½ sugli immobili pignorati.

**7) Formalità del 20.03.2014 n°1585 Reg. Part. e n°2109 Reg. Gen.:**

Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto a Fermo in data 20/03/2014 ai nn. 1585 reg.part. e 2109 reg.gen., in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Fermo del 05/02/2014 rep. 128/2014, a favore di in Roma e contro

ulla quota di proprietà pari ad ½ degli immobili pignorati.

**8) Formalità del 04.08.2014 n°3956 Reg. Part. e n°5460 Reg. Gen.:**

Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto a Fermo in data 04/08/2014 ai nn. 3956 reg.part. e 5460 reg.gen., in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Fermo del 22/07/2014 rep. 1994/2014, a favore di con sede a , contro ulla quota di proprietà pari ad ½ ciascuno degli immobili pignorati.

**Quesito 9** : *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;

Risposta:

Al fine di determinare il **più probabile valore di mercato** attribuibile agli immobili pignorati se fossero posti oggi in vendita, è stato utilizzato il cosiddetto metodo della STIMA SINTETICA COMPARATIVA che per determinare il più probabile valore di mercato di un immobile fa riferimento alle contrattazioni avvenute di recente per immobili simili e posti nelle immediate vicinanze, facendo le dovute aggiunte o detrazioni del caso.

Più precisamente, per gli edifici si è adottato come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale lorda (L) e le caratteristiche prese in considerazione sono l'epoca di edificazione, la tipologia costruttiva, le dimensioni, il grado di finitura, lo stato di conservazione e il luogo in cui sorgono. Mentre per gli immobili come i terreni, si adotta come parametro di confronto il metro quadrato di superficie e le caratteristiche prese in considerazione sono la destinazione urbanistica, l'ubicazione, l'estensione, la conformazione, l'esposizione, la natura e la fertilità del terreno, la giacitura, le colture presenti e/o praticabili, la possibilità o meno di irrigazione.

Nello caso in esame, nella stima del valore attuale di mercato dell'immobile n.1 (abitazione di tipo villino), si è in particolare tenuto conto della sua ubicazione, parte alta del Comune di Grottammare, in una zona abbastanza periferica rispetto al centro cittadino, ma comunque a pochi chilometri di distanza dal mare e dalle principali vie di comunicazione (casello autostrada A14, strada statale 16 Adriatica, ferrovia), della sua struttura a villino, del suo stato di conservazione che nel complesso risulta discreto (tranne la terrazza che necessita di un rapido intervento di manutenzione), dell'ampia corte esterna di cui dispone, ma anche della sua epoca di edificazione non molto recente (primi anni 70'), dell'accesso un po' scomodo, del fatto che non risulta servito dalla linea del gas metano e di essere sprovvisto di agibilità (ved. allegato n.21).

Mentre per quanto riguarda l'immobile n.2 (due piccoli appezzamenti di terreno), si è in particolare tenuto conto della loro destinazione urbanistica, in parte agricola e in parte boschiva, della loro modestissima estensione e di una certa acclività, ma anche della presenza di diverse piante di olivo.

Alla luce di quanto sopra esposto, e considerando anche che trattasi di procedimento esecutivo, si ritiene congruo attribuire ai suddetti beni pignorati i seguenti valori di mercato:



**VALORE COMMERCIALE IMMOBILE N.1 (edificio di tipo abitativo-villino):**

a. Piano terra (abitazione)	76,00 mq x 750 €/mq = euro	57.000
b. Piano terra (veranda)	19,67 mq x 500 €/mq = euro	9.835
c. Piano terra (scala interna)	7,28 mq x 200 €/mq = euro	1.456
d. Piano primo (abitazione)	73,50 mq x 800 €/mq = euro	58.800
e. Piano primo (balcone)	5,71 mq x 350 €/mq = euro	1.998
f. Piano primo (terrazza)	33,04 mq x 450 €/mq = euro	14.868
g. Piano primo (scala interna)	7,28 mq x 200 €/mq = euro	1.456
h. Piano secondo (abitazione/soffitta)	66,00 mq x 450 €/mq = euro	29.700
i. Piano secondo (scala interna)	7,28 mq x 200 €/mq = euro	1.456

**Totale = euro 176.569**

dove: mq trattasi di superficie lorda

**VALORE COMMERCIALE IMMOBILE N.2 (due piccoli appezzamenti di terreno):**

a. Appezzamento A	2.612 mq x 1,5 €/mq = euro	3.918
b. Appezzamento B	108 mq x 1,0 €/mq = euro	108

**Totale = euro 4.026**

**PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE N.1 + IMMOBILE N.2: Euro 180.595 arrotondato a Euro180.000**

**Quesito 10** : *A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

**Risposta:**

Si ritiene opportuno disporre la vendita degli immobili pignorati **in un unico lotto** costituito dall'immobile n.1 e dall'immobile n.2 per le ragioni già espresse in risposta al quesito n.1.

**Quesito 11** : *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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**Risposta:**

L'immobile N.1 (villino) risulta occupato dalla sig.ra ..

*l. allegato n.19 )*

L'immobile N.2 (due piccoli appezzamenti di terreno) risulta nella piena disponibilità degli esecutati.

Si precisa che non risultano esistere formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente, fatta eccezione per la servitù di passaggio gravante sull'immobile N.2 (appezzamento A) a favore della sig.ra .., come già precisato a pag.6 del presente elaborato peritale.

Si precisa, inoltre, che i diritti sui beni dei debitori sono di piena proprietà ciascuno per la quota di ½ dell'intero.

**Quesito 12** : *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

**Risposta:**

In base alle verifiche effettuate dallo scrivente CTU, gli immobili pignorati (edificio ad uso abitativo e due piccoli appezzamenti di terreno) non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



### Allegati

- N. 1: Manifesto d'asta;
- N. 2: Check List dei controlli effettuati;
- N. 3: Foglio riassuntivo degli identificativi catastali degli immobili;
- N. 4: Ispezione ipotecaria a carico di \_\_\_\_\_ ;
- N. 5: Ispezione ipotecaria a carico di \_\_\_\_\_
- N. 6: Copia nota di trascrizione R.g. 3168, R.p. 2282 del 10.06.1997 relativa all'atto di compravendita del 03.06.1997 rep. n. 15601;
- N. 7: Visure catastali attuali degli immobili;
- N. 8: Visure catastali storiche degli immobili;
- N. 9: Estratto di mappa;
- N.10: Planimetria catastale dell'edificio;
- N.11: Rilievo planimetrico dell'immobile eseguito dal CTU;
- N.12: Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n°107/71;
- N.13: Licenza per esecuzione di lavori edili n°167/74;
- N.14: Rilascio Concessione edilizia in sanatoria n° 1215/97;
- N.15: Progetto relativo al Nulla Osta n° 107/71;
- N.16: Progetto relativo alla Licenza n° 167/74;
- N.17: Progetto relativo alla Concessione edilizia in sanatoria n°1215/97;
- N.18: Certificato di destinazione urbanistica;
- N.19: Certificato cumulativo di residenza, stato civile e stato di famiglia di \_\_\_\_\_
- N.20: Certificato cumulativo di residenza, stato civile, stato di famiglia e di Matrimonio di \_\_\_\_\_
  
- N.21: Comunicazione Comune di Grottammare (Servizio sportello Edilizia);
- N.22: Rilievo fotografico dell'immobile (fabbricato);
- N.23: Relazione senza i dati delle parti;

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto e si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento

*Fermo, li 06/07/2022*

il C.T.U

**Dott. Agr. Alessandrini Costantino**

