

STUDIO TECNICO MANCINI

di MANCINI Geom. MARCO

Via San Tommaso n° 14 63900 FERMO (FM)

Tel. 0734/224651 Fax 0734/277396 E-mail: geom.mancini.marco@virgilio.it E-

mail certificata: marco.mancini5@geopec.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 216/2017 tra-----contro

.....

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa -----.

OGGETTO: Stima di un appartamento al piano secondo e terzo, di un garage

e un garage al piano interrato siti in Grottammare,

Via Salvo D'Acquisto n° 15.

***** ***** *****

In riferimento all'esecuzione immobiliare in oggetto in data --.----- la
Dott.ssa ----- poneva al sottoscritto Geom. Marco Mancini i seguenti
quesiti:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta
necessaria, proceda l'esperto:*

(A)

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire

tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

*- **IN SECONDO LUOGO**, l'esperto deve precisare:*

- Se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

*- **IN TERZO LUOGO**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

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

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

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

(B) Compiuti i preliminari controllo specificati al punto A) provveda l'esperto:

- 1. all'identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 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;*
- 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;*
- 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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote

indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive 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.

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

10. a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione

dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli 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;

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per

pubblica utilità;

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

15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17. ad allegare altresì la check list (in format pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in format .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

PRELIMINARMENTE

Esaminati gli atti della procedura il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico si è recato:

- in Cancelleria per controllare la completezza della documentazione consegnata dai Creditori;

- all'Agenzia delle Entrate di----- per reperire tutta la documentazione ipocatastale;
- all'Ufficio Tecnico del Comune di ----- per reperire copie di tutte le pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di esecuzione;
- alla Camera di Commercio di ----- per reperire la visura camerale.

Inoltre ha effettuato un primo sopralluogo, alla presenza di un delegato dell'esecutato, per prendere misure e scattare fotografie alle unità immobiliari.

RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Il sottoscritto accedendo alla documentazione agli atti ha verificato la completezza della documentazione consegnata: il Creditore procedente previo titolo esecutivo (Contratto di mutuo fondiario) ha effettuato l'atto di precetto e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ----- il verbale di pignoramento immobili in data ---.---.-----.

Successivamente, in data ---.---.----- l'Avv. -----, per conto di Banca -----, ha depositato presso la cancelleria del Tribunale di ----- la certificazione notarile sostitutiva composta dalla certificazione notarile ipotecaria ventennale del Notaio Dott.ssa ----- e dalla relazione ex art. 567 cpc 2° comma cpc, con l'allegazione delle risultanze delle visure catastali ed estratto di mappa.

La certificazione ipo-catastale del Notaio Dott.ssa ----- ricostruisce la storia ventennale dell'immobile; la part. ----- dove è stata edificata la palazzina comprendeva in precedenza le part. -----; dette particelle sono pervenute alla società ----- dai seguenti atti di acquisto e permuta:

- Atto di acquisto n° ----- del -----;
- Atto di acquisto n° ----- del -----;

- Atto di acquisto n° ----- del -----;
- Atto di acquisto n° ----- del -----;
- Atto di acquisto (permuta) n° ----- del -----;
- Atto di acquisto (permuta) n° ----- del -----

Il ventennio ricoperto dal Notaio (documentazione certificata dal ----- al ----
-----) presenta i seguenti gravami:

- 1) Trascrizione Convenzione Edilizia reg. gen. n° -----, reg. part. n°----- del -----: a favore e contro Comune di ----- contro -----
----- riferita agli immobili siti in ----- distinti
al catasto terreni al foglio ___ part. -----
-----.
- 2) Trascrizione Convenzione Edilizia reg. gen. n° -----, reg. part. n°----- del -----: a favore e contro Comune di ----- contro -----

----- riferita agli immobili siti in
Grottammare distinti al catasto terreni al foglio – part. -----
-----.
- 3) Iscrizione ipoteca volontaria reg. gen. n° ----- reg. part. n° ----- del -----
-----: Concessione a garanzia di mutuo fondiario di ----- a
favore della ----- contro ----- sugli
immobili distinti al foglio -- part. ---- sub. -----; sono seguite le
seguenti annotazioni: Annotazione n° ----- del -----, Annotazione n° --
-- del -----, Annotazione n° ----- del -----, Annotazione n° -----
- del -----, Annotazione n° ----- del -----, Annotazione n° ----
---- del -----, Annotazione n°-----, Annotazione n° -----
del -----, Annotazione n° ----- del -----, Annotazione n° ---

- del -----, Annotazione n° ----- del -----, Annotazione n° -----
del -----, Annotazione n° ----- del -----, Annotazione n° -----
del -----, Annotazione n° ----- del -----, Comunicazione n° -----
----- del -----, Cancellazione parziale del -----, Comunicazione
n° --- del -----, Cancellazione parziale del -----,
Comunicazione n° ----- del -----, Cancellazione parziale del -----
, Comunicazione n° --- del -----, Cancellazione parziale del -----
-----, Comunicazione n° ----- del -----, Cancellazione parziale del -----
-----, Comunicazione n° ----- del -----, Cancellazione parziale del --
-----, Comunicazione n° ----- del -----, Cancellazione parziale del -----
-----, Comunicazione n° ----- del -----, Cancellazione parziale
del -----, Comunicazione n° ----- del -----, Cancellazione parziale
del -----, Comunicazione n° ----- del -----, Comunicazione n° -
.....del....., Cancellazione parziale del.....

- 4) Trascrizione Regolamento di Condominio reg. gen. n° -----, reg. part. n° ----- del -----
-----: a favore Condominio.....contro
..... riferito agli immobili siti in.....-
distinti al catasto fabbricato al foglio -- part. ----- sub.----- --.
- 5) Trascrizione compravendita reg. gen. n° -----, reg. part. n° ----- del -----
--: a favore della DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO sugli
immobili part. ----- sub ----- ;
- 6) Iscrizione ipoteca volontaria reg. gen. n° ----- reg. part. n° ----- del -----:
Concessione a garanzia di mutuo fondiario di ----- € a favore della Banca
.....contro.....e con debitore non
datore d'ipoteca ----- sugli immobili distinti al foglio -- part. -----

sub. ---; successivamente è seguita l'Annotazione n°----- del ----- per
modifica delle condizioni di mutuo;

7) Iscrizione ipoteca giudiziaria reg. gen. n° ----- reg. part. n° ----- del -----
-----: Decreto ingiuntivo di ----- a favore della società -----
- contro ----- sugli immobili distinti al foglio -- part. ----- sub. -----
....., part.....sub. -, part.....;

8) Trascrizione verbale di pignoramento reg. gen. n° ---, reg. part. n° --- del -----
-----: Pignoramento a favore della società ----- contro -----
----- sugli immobili distinti al foglio -- part. ----- sub. -----, part. ----
sub....., part.....;

9) Trascrizione verbale di pignoramento reg. gen. n° -----, reg. part. n° -----
del -----: Pignoramento a favore della società -----
contro ----- sugli immobili distinti al foglio -- part----- sub.
.....;

La certificazione notarile risale sino alla Convenzione Edilizia del -----
e del -----, agli atti di acquisto derivativi n° ----- del -----, n° -----
del....., n°.....del....., n°.....del....., n°.....del-
-----, n° ----- del -----; dall'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria
effettuata non risultano altre domande giudiziali. Nella certificazione notarile sono
stati adeguatamente specificati i dati catastali degli immobili pignorati.

Il pignoramento è stato notificato al legale rappresentante della società -----

1° QUESITO

***1. all'identificazione del bene comprensivo 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;

INDIVIDUAZIONE DEL BENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di esecuzione fa riferimento al seguente pignoramento:

1) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ----- il ----- al registro partic. n° ----- a favore della Banca -----, contro ----- sugli immobili part.....sub......

Il sub. -- è identificato al Catasto fabbricati con la categoria A/2 abitazione di tipo civile, mentre il sub----- è identificato con la categoria C/6 garage.

Con variazione catastale del ----- veniva soppresso il subalterno --- dando origine all'attuale sub. --- di categoria catastale C/2 (magazzino o deposito). Si precisa che prima di effettuare la variazione catastale andava consegnata una pratica edilizia al Comune di ----- e solo dopo l'approvazione si poteva procedere con il cambio di destinazione al Catasto.

Dopo l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ----- non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa, quindi la variazione catastale andrebbe annullata per ripristinare la destinazione C/6 (garage) approvata dal Comune di ----- con l'iniziale pratica edilizia Permesso di Costruire n° ---- e seguenti pratiche DIA n°-----, DIA n° ----- e CILA n° -----; la destinazione a garage veniva ribadita anche nell'agibilità n° -----.

Quindi gli immobili oggetto di pignoramento sono un appartamento secondo e terzo e un garage al piano interrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono siti nel Comune di Grottammare, Via Salvo D'Acquisto n° 15, distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al foglio di mappa n° 21, particella 1567, sub. 21-38.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
21	1567	21	A/2	4	5 vani	400,25 €
21	1567	38	C/2	3	17 mq	13,17 €

Intestato da visura catastale a :

- con sede a (.) (P.Iva.:
--> proprietario per 1/1;

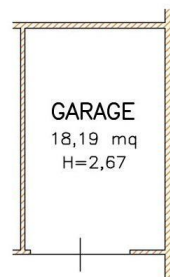
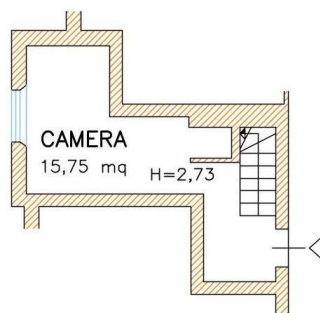
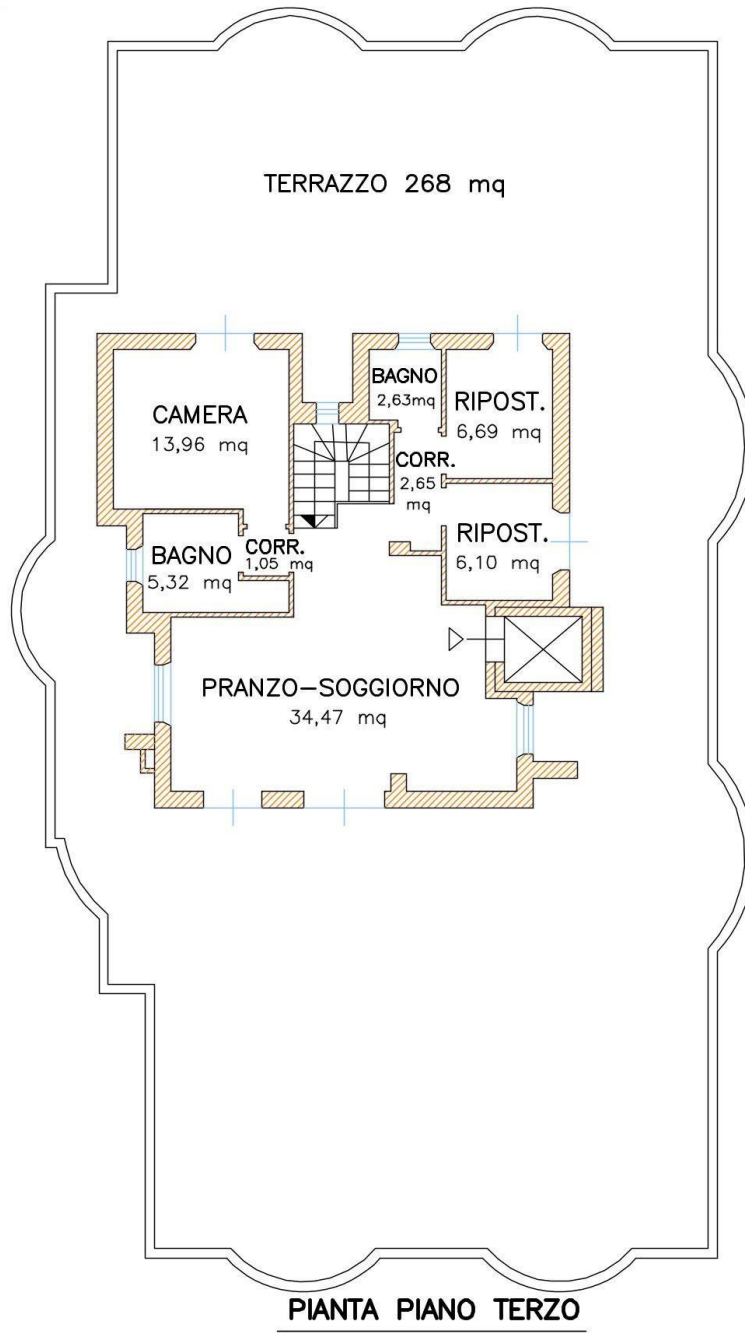
UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI CATASTALI

La palazzina (part. ----), sita nel Comune di -----, si compone di un piano interrato e di -- piani fuori terra, confinante a nord ed est con la part. --- (proprietà – palazzina in condominio), a sud con la part. ----- (proprietà - palazzina in condominio) e la part. -- (proprietà-----) e ad ovest con le part. ----- (proprietà Comune di-----).

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;

**1) Appartamento al piano secondo e terzo (Part. 1567 Sub. 21) e
garage al piano interrato (Part. 1567 Sub. 38)**



L'appartamento è rifinito esternamente con intonaco civile di colore giallo albicocca, struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento e risulta libero su tutti i lati. Una scala condominiale conduce al portone d'ingresso dell'appartamento posto al piano secondo e al garage al piano interrato; un ascensore permette l'accesso a tutti i piani compreso il terzo. L'appartamento collega il piano secondo e terzo con una scala interna. Le unità immobiliari sono così composte:

SUBALTERNO 21

- Appartamento al piano secondo e terzo: composto da una camera al piano secondo e al piano terzo da una sala con angolo cottura, una camera, due ripostigli, due bagni e due corridoi al per una superficie totale di circa 119 mq commerciali, più un terrazzo di circa 268 mq; l'altezza di piano è di 2,72 mt;

SUBALTERNO 38

- Garage al piano interrato: unico locale per una superficie di circa 21 mq commerciali; l'altezza di piano dell'unità immobiliare è di 2,67 mt;

All'Ufficio Tecnico del Comune di Grottammare è stato possibile reperire il Permesso di Costruire n° --- del ----- in cui è stata realizzata la palazzina; sono seguite due pratiche edilizie DIA, n° ----- protocollo n° ----- del ----- e n° ----- protocollo ----- del -----, la comunicazione di fine lavori del ----- e l'agibilità protocollo n° ----- del -----.

Tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi si rileva una leggera difformità sulle superfici dell'appartamento e del garage e dell'altezza del garage.

L'appartamento risulta mancante di pavimenti e rivestimenti alle pareti dei bagni, di porte interne, di pannellature interna del portone al piano secondo e terzo (ascensore); le pareti interne sono rifinite con intonaco civile di colore bianco, finestre con doppio vetro e persiane entrambe in metallo di colore bianco.

Il terrazzo è stato realizzato con parapetti di cemento tinteggiati e con apposta soglia e ringhiera in metallo; il pavimento esterno risulta mancante.

Gli impianti tecnologici sono da completare: l'impianto termico è stato realizzato con impianto a pavimento ma manca la caldaia, l'impianto elettrico, citofonico o video-citofonico è senza quadri elettrici e per i punti presa, luce, tv, ecc. ecc. mancante di scatola, supporto, frutto e placca, l'impianto idrico è senza sanitari. L'impianto elettrico è completo vista la presenza delle plafoniere.

Le finiture interne del garage al piano interrato (sub. 38) sono le seguenti: pavimento in cemento al quarzo, pareti rifinite con intonaco civile di colore bianco, accesso da serranda basculante metallica.

L'impianto tecnologico presente è quello elettrico con neon a soffitto.

Anche se l'appartamento è mancante di pavimentazione interna ed esterna (al terrazzo), di porte interne, di pannelli interni ai due portoni, di rivestimenti e sanitari nei bagni, di caldaia, di scatole di derivazione, d'incasso e quadri elettrici, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Il garage invece si presenta in buono stato.

La vendita immobiliare è di una società che opera nel campo delle costruzioni ed è riferita a un bene principale (immobile non ultimato), soggetto ad IVA.

3° 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;

L'intera palazzina e i due subalterni sono stati realizzati con Permesso di Costruire n° ---- del -----.

4° 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 dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottammare è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Permesso di Costruire n° -----per realizzare la palazzina;
- 2) DIA n°protocollo n°
- 3) DIA n°protocollo.....;
- 4) Agibilità protocollo n° -----;
- 5) CILA n°protocollo n°

Come risposto al quesito n° 2, tra il progetto approvato (Permesso di Costruire n° --- del -----) presso il Comune di Grottammare e lo stato attuale, si

rileva qualche leggera difformità sulle superfici dell'appartamento e del garage e dell'altezza del garage.

Come risposto al quesito n° 1 il sub. 38 catastalmente andrebbe riportato all'originaria e autorizzata destinazione C/6 garage; il costo per l'aggiornamento tra bolli e pratica catastale si aggira intorno ai 1.000,00 €.

5° 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;

Trattandosi di due unità immobiliari composte da un appartamento al piano secondo e terzo e da un garage al piano interrato non è necessario il certificato di destinazione urbanistica.

6° 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 ostative;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono siti nel Comune di Grottammare, Via Salvo D'Acquisto n° 15, distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al foglio di mappa n° 21, particella 1567, sub. 21-38.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
21	1567	21	A/2	4	5 vani	400,25 €
21	1567	38	C/2	3	17 mq	13,17 €

Intestati da visura catastale a :

- con sede in (..) p.iva
 ----- proprietaria per 1/1;

C'è rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le attuali risultanze catastali del sub. 21 mentre manca per il sub. 38, attuale destinazione C/2 magazzino o deposito che andrebbe riportata all'originaria destinazione C/6 garage.

7° QUESITO

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

Al momento della notifica del pignoramento e tutt'ora la società -----
 ----- è proprietaria esclusiva della part. 1567 sub. 21-38.

Non necessita la divisioni di quote essendo la società -----
 proprietaria esclusiva delle unità immobiliari.

8° 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.

DATIE STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

La part. 1567 sub. 21 e 38 è pervenuta alla società-----dai seguenti atti di acquisto e permuta:

- Atto di acquisto n° -----;
- Atto di acquisto n° -----;
- Atto di acquisto n° -----;
- Atto di acquisto n° -----;
- Atto di acquisto (permuta) n° ----- ;
- Atto di acquisto (permuta) n°----- .

ELENCO ANALITICO DELLE TRASCRIZIONI

1) Trascrizione a favore n° ----- del -----

Atto di acquisto

Favore -----proprietà per 1/1;

Contro ----- proprietà per 1/2;

----- proprietà per 1/2.

Immobili: Grottammare, foglio --, part. -----.

La società ----- acquista la piena proprietà dai sig.ri -----

-----delle part.-----.

2) Trascrizione a favore n° ----- del -----

Atto di acquisto

Favore:.....proprietà per.....;

Contro:.....proprietà per.....;

..... proprietà per.....;

.....proprietà per

Immobili: Grottammare, foglio --, part. -----.

La società ----- acquista la quota di ----- dai sig.ri ----

.....delle part......

3) Trascrizione a favore n° ----- del -----

Atto di acquisto

Favore -----proprietà per 1/1;

Contro ----- proprietà per 3/6;

..... proprietà per 1/6;

.....proprietà per 1/6;

.....proprietà per 1/6.

Immobili: Grottammare, foglio --, part. -----.

La società ----- acquista la proprietà di 1/1 dai sig.ri -----

.....della part. 1576.

4) Trascrizione a favore n° ----- del -----

Atto di acquisto

Favore -----proprietà per 10.080/20.000;

Contro ----- proprietà per 2.520/20.000;

----- proprietà per 2.520/20.000;

----- proprietà per 3.360/20.000;

----- proprietà per 840/20.000;

----- proprietà per 840/20.000.

Immobili: -----, foglio 21, part. 1567-1577.

La società ----- acquista la proprietà di 10.080/20.000 dai sig.ri -

----- della part. 1567-1577.

5) **Trascrizione a favore n° ----- del -----**

Permuta

Favore ----- proprietà per 1/1 unità neg. 1;

----- proprietà per 6.270/20.000 unità neg. 2;

----- proprietà per 200/3.000 unità neg. 3;

----- proprietà per 100/3.000 unità neg. 3;

Contro ----- proprietà per 1/1 unità neg. 1;

----- proprietà per 6.270/20.000 unità neg. 2;

----- proprietà per 300/3.000 unità neg. 3;

Immobili:

Unità negoziale 1: -----, foglio 21, part. 1564-1573-1575;

Unità negoziale 2: -----, foglio 21, part. 1567-1577;

Unità negoziale 3: -----, foglio 21, part. 1568-1570-1571-1576-1567-1577-1576-1573-1575-1564-1567-1577;

La società ----- ha ceduto in permuta alla signora -----
----- che ha accettato in favore dei propri figli----- i diritti
di proprietà di 2/3 e ----- i diritti di proprietà di 1/3 un
appartamento al piano primo e un garage in ----- . La
sig.ra ----- rinuncia al diritto di revoca a lei attribuito.

6) Trascrizione a favore n° ----- del -----

Permuta

Favore ----- proprietà per 1/1 unità neg. 1;
----- proprietà per 6.270/20.000 unità neg. 2;
----- proprietà per 200/3.000 unità neg. 3;
----- proprietà per 100/3.000 unità neg. 3;
Contro ----- proprietà per 1/1 unità neg. 1;
----- proprietà per 6.270/20.000 unità neg. 2;
----- proprietà per 300/3.000 unità neg. 3;

Immobili:

Unità negoziale 1: -----, foglio 21, part. 1564-1573-1575;
Unità negoziale 2: -----, foglio 21, part. 1567-1577;
Unità negoziale 3: -----, foglio 21, part. 1568-1570-1571-1576-1567-
1577-1576-1573-1575-1564-1567-1577;

La nota è presentata a rettifica della precedente n° ----- del -----
--- in quanto erroneamente indicata la natura degli immobili.

7) Iscrizione contro n° ----- del -----

Ipoteca volontaria

Favore ----- proprietà per 1/1;
Contro ----- proprietà per 1/1;
Immobili: -----, foglio 21, part. 1567 sub. 6-7-8-10-11-13.
La Banca -----, con atto del Notaio Dott -----, iscrive
ipoteca volontaria di----- derivante dalla concessione di un mutuo
a favore della società-----.

8) Trascrizione contro n° ----- del -----

Regolamento di Condominio

Favore: Condominio ----- proprietà per 1/1;

Contro ----- proprietà per 1/1;

Immobili: -----, foglio 21, part. 1567 sub. 8-9-10-12-16-17-19-20-
21-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34.

La nota contiene la trascrizione del Regolamento del Condominio -----
.....

9) Iscrizione contro n° ----- del -----

Ipoteca volontaria

Favore: Banca ----- proprietà per 1/1;

Contro ----- proprietà per 1/1;

Immobili: -----, foglio 21, part. 1567 sub. 21.

La Banca -----, con atto del Notaio Dott-----, iscrive
ipoteca volontaria di----- derivante dalla concessione di un mutuo
a favore della società-----.

10) Iscrizione contro n° ----- del -----

Ipoteca volontaria

Favore: Banca ----- proprietà per 1/1;

Contro ----- proprietà per 1/1;

Immobili: -----, foglio 21, part. 1567 sub. 21.

La nota è stata trascritta in seguito alle modifiche delle condizioni del mutuo
espresse nella nota n° ----- del -----.

11) Iscrizione contro n° ----- del -----

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore:.....;

Contro:

Immobili: ----- foglio 21 part. 1567 sub. 21-35 e foglio 9 part. 41
sub. 2 e part. 42-43-142-244-246.

La società -----trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società --
.....

12) Trascrizione contro n° ---- del -----

Verbale di pignoramento immobili

Favore:

Contro -----proprietà per 1/1;

Immobili: -----, foglio 21 part. 1567 sub. 21-35 e foglio 9 part. 41
sub. 2 e part. 42-43-142-244-246.

La società ----- , effettua pignoramento immobiliare contro la società
----- per piena proprietà dei subalterni suddetti.

13) Trascrizione contro n° ----- del -----

Verbale di pignoramento immobili

Favore:

Contro -----proprietà per 1/1;

Immobili: -----, foglio 21 part. 1567 sub. 21-29.

La banca -----, effettua pignoramento immobiliare contro la
società -----per piena proprietà dei subalterni suddetti.

14) Iscrizione contro n° ----- del -----

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore:.....;

Contro:......

Immobili ----- foglio 21 part. 1567 sub. 21-35-38 e foglio 9 part. 41 sub. 2 e part. 42-43-142-244-245-246.

La società ----- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società......

9° QUESITO

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

Da verifica fatta sulle visure ipotecarie non sono presenti trascrizioni giudiziali.

10° QUESITO

10. *a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*;

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri ed indagini, effettuati con riferimento a compravendite di fabbricati simili a quello in oggetto edinterpellando agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona, si è

potuto risalire al loro valore. Si è, altresì, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono positivamente e negativamente nella valutazione economica come:

POSITIVI

- Recente costruzione degli immobili;
- Buona metratura degli immobili;
- Vicinanza dal casello autostradale;
- Discreto stato di conservazione dell'appartamento;
- Buono stato di conservazione del garage;

NEGATIVI

- Crisi economica attuale che diminuisce la richiesta sul mercato di beni immobili;
- Lavori da eseguire per completare l'appartamento al piano secondo e terzo;

Tenuto conto di quanto sopra detto, il sottoscritto ha dedotto i seguenti valori:

Appartamento 2.100,00 €/mq, garage 1.050,00 €/mq, terrazzo (per i primi 25 mq) 700,00 €/mq, terrazzo (per i restanti 243 mq) 210,00 €/mq; è da precisare che le superfici dei fabbricati sono calcolate per intero ed al lordo dei muri interni ed esterni.

1) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E TERZO (Sub. 21)

Moltiplicando la superficie dell'appartamento al piano secondo e terzo (119 mq) per il valore venale (2.100,00 €/mq), la superficie del terrazzo per i primi 25 mq per il valore venale (700,00 €/mq), la superficie del terrazzo dei restanti 243 mq per il valore venale (210,00 €/mq), si ottiene un valore complessivo di **318.430,00 € (trecentodiciottomilaquattrocentotrenta/00)**.

2) GARAGE AL PIANO INTERRATO (Sub. 38)

Moltiplicando la superficie del garage al piano interrato (21 mq) per il valore venale (1.050,00 €/mq) sottratto il costo di 1.000,00 € per l'aggiornamento

catastale, si ottiene un valore complessivo di **21.050,00 €** (ventunomilacinquanta/00).

Totale valore delle 2 unità immobiliari: 318.430,00 € + 21.050,00 € = **339.480,00 € (trecentotrentanovemilaquattrocentottanta/00).**

11° QUESITO

11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

Trattandosi di un appartamento al piano secondo e terzo con garage al piano interrato si ritiene di effettuare un unico lotto.

BANDO D'ASTA

LOTTO N° 1

L'immobile oggetto di esecuzione risulta sito nel Comune di Grottammare, Via Salvo D'Acquisto n° 15, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al **foglio di mappa n° 21, particella 1567 sub. 21-38** così descritto:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E TERZO CON GARAGE AL PIANO INTERRATO

L'immobile è così disposto:

SUBALTERNO 21

- Appartamento al piano secondo e terzo composto da una camera al piano secondo ed al piano terzo da una sala con angolo cottura, una camera, due

ripostigli, due bagni e due corridoi per una superficie totale di circa 119 mq commerciali, più un terrazzo di circa 268 mq; l'altezza di piano è di 2,72 mt;

SUBALTERNO 38

- Garage al piano interrato: unico locale aperto per una superficie destinata a garage di circa 21 mq commerciali; l'altezza di piano dell'unità immobiliare è di 2,67 mt;

Prezzo a base d'asta per la piena proprietà dei beni sopra descritti è di

339.480,00 € (trecentotrentanovemilaquattrocentottanta/00).

12° QUESITO

12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli 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. Specifichi 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;

L'appartamento e il garage risultano liberi da persone, si rileva solo la presenza di materiale edile all'interno dell'appartamento; non si riscontrano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, vincoli di carattere storico-artistico; gli immobili non sono gravati da censi, livello o usi civici; non sussistono vincoli artistici, storici o alberghieri, archeologici o etnografici, d'inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, né esistono diritti demaniali. Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano formalmente costituiti in condominio, quindi non sussistono spese condominiali pendenti.

13° QUESITO

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

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

Restando a disposizione per ogni eventuale delucidazione, si ringrazia per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione.

Fermo li, 12.10.2023

Il C.T.U.

Geom. Mancini Marco

ALLEGATI:

- 1) Elaborato grafico;
- 2) Planimetrie;
- 3) Visure catastali storiche;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Attestazione ispezione ordinaria Conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- 6) Documentazione del Comune di Grottammare;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Visura camerale;
- 9) Smart checklist esecuzioni immobiliari.