

# **TRIBUNALE DI FERMO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**All' Ill.mo Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Lucia Rocchi**

**procedimento di Esecuzione immobiliare n° 95/2015**

**PERIZIA DI STMA ED ACCERTAMENTO IMMOBILIARE**

**C.T.U. Arch. STEFANO FEDERICI**



# TRIBUNALE DI FERMO

## Esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°	<b>95/2015</b>
Giudice delle Esecuzioni	<b>dott.ssa LUCIA ROCCHI</b>
Promossa da	<b>DO VALUE S.p.a</b>
Contro	<b>[REDACTED]</b>

### PERIZIA DI STIMA ED ACCERTAMENTO IMMOBILIARE

#### Premessa

Il sottoscritto Arch. Stefano Federici, con studio in Fermo alla via G. Pazzi al civico n° 15, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n° 109 sez. A, ed all' albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Fermo, nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Lucia Rocchi quale *esperto estimatore* con decreto del 16 novembre 2021, nella esecuzione immobiliare promossa da DO VALUE S.p.a, contro la "Sig.ra [REDACTED]", prestato giuramento nelle forme di rito in modalità telematica il giorno 22 novembre 2021, accettava l'incarico affidatogli dal G.E. di redigere perizia di stima da inviare in copia ai creditori (procedenti e intervenuti) ed al debitore almeno 30 gg. prima della data dell' udienza fissata alla data del martedì 31 maggio 2022 e da depositarsi telematicamente in modalità PCT entro il medesimo termine.

In data 27 aprile 2022 il sottoscritto depositava istanza proroga dei termini di deposito della relazione peritale, accordata dal Giudice delle Esecuzioni al 31.07.2022 con conseguente rinvio dell' udienza al giorno 11.10.2022 ore 14,00.

#### Svolgimento dell' incarico

Dopo aver esaminato gli atti della procedura contenuti nel fascicolo telematico per la verifica della completezza ed idoneità dei documenti di cui all' art. 567 secondo comma del C.P.C., senza nulla da segnalare al G.E. , il sottoscritto procedeva alla acquisizione ed all' esame, presso gli uffici competenti, dei documenti necessari all' espletamento dell' incarico.

Concordava con il Custode Giudiziario nominato il primo accesso il giorno 11 febbraio 2022 mancato, per assenza del debitore, detentore dell' immobile. Successivamente concordava con il Custode Giudiziario, al giorno 24 febbraio 2022, un nuovo accesso e previa comunicazione a mezzo P.e.c. e lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alle parti interessate, effettuava il sopralluogo degli immobili eseguiti alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Giovanni Lanese e



della Sig.ra [REDACTED] (esecutata), per l' accertamento dello stato dei beni pignorati mediante rilievi metrici e fotografici, e acquisizioni di informazioni. A seguito delle operazioni effettuate, formava giudizio di stima dell' immobile esecutato e redigeva l' elaborato peritale richiesto, strutturato nei capitoli indicati nel verbale di giuramento e formulazione del quesito (**Q.**) cui il sottoscritto tecnico forniva le corrispondenti risposte (**R.**) di seguito indicate:

**Q.**

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

*1. 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.*

**R.**

Il sottoscritto ha verificato con esito positivo la completezza della documentazione di cui all' art. 567 C.p.c. secondo comma, e l' avvenuto deposito della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Carlo Campana, Notaio in San Benedetto del Tronto con studio in via Fiscaletti, 16 – Galleria Calabresi 1° piano .63400 San Benedetto del Tronto (AP)

**Q.**

*• 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.*

**R.**

La certificazione risale all' acquisto originario del Notaio Leone del 1 luglio 1977 antecedente di oltre un ventennio la trascrizione del pignoramento, atto con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquisito i diritti di ½ dell' area ove edificato il fabbricato; a tale atto è succeduta divisione a rogito notaio Barmann del 10.12.1991 con cui i predetti coniugi si sono assegnati in comunione legale dei beni la piena proprietà di quanto in oggetto. In data 23 settembre 2011 è deceduto [REDACTED] lasciando a succedergli il coniuge ed i figli, eredità



accettata con beneficio di inventario del coniuge esecutato. All' uopo il sottoscritto tecnico precisa di aver proceduto a tutta sua cura all' aggiornamento dell' intestazione catastale all' UTE competente depositando voltura della predetta dichiarazione di successione che alla data del 13.12.2001 non risultava in atti.

**Q.**

*2. 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.*

**R.**

All'interno della relazione o certificazione notarile sono riportati gli estremi catastali attuali e storici dei beni immobili pignorati, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Si è provveduto a verifica della documentazione in atti, relativamente alla quella catastale e dei certificati, delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 co. 2 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Carlo Campana, Notaio in San Benedetto del Tronto con studio in studio in via Fiscaletti, 16 – Galleria Calabresi 1° piano .63400 San Benedetti del Tronto (AP)

**Q.**

*3. 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.*

**R.**

All' interno della documentazione non risultava alcun deposito del certificato di stato civile dell'



esecutato che è stato acquisito dal sottoscritto ctu in data 28/12/2021 (allegato 9).

Dal citato certificato evince che l'esecutato *risulta di stato libero per decesso del coniuge* [REDACTED] *a Grottammare (AP) il 23/09/2011.*

Il pignoramento risulta notificato agli eredi ed ai creditori iscritti con nota del 12.12.2015.

**Q.**

*4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

*a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, e 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;*

**R.**

L'immobile oggetto del pignoramento è porzione di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare sito nel Comune di Grottammare alla via Bologna n.46 (catastalmente riportato con il civico 17 il garage e 15 le unità abitative), costituito da un garage al piano seminterrato dotato di corte esclusiva e pertinenziale (garage catastalmente identificato come magazzino, come in appresso meglio precisato) , un appartamento ad uso abitativo al piano terra (rialzato) ed un sottotetto adibito ad uso abitativo, (catastalmente identificato come appartamento come in appresso meglio precisato), ma di fatto privo di alcun provvedimento edilizio autorizzativo alla destinazione attuale, il tutto descritto nel catasto fabbricati del detto comune al foglio 21 particella 832 subalterni:

- 3 graffato al sub 10, via Bologna n.17, piano:S1, cat.C/2, cl.8 mq.72, superficie catastale totale non presente in banca dati, R.C.E.156,18; a confine con: pubblica via, corte esclusiva al sub 2 catastalmente, corte esclusiva al sub 5 catastalmente sub 9 e sub 8, altro magazzino catastalmente riportato con il sub 2, salvo altri
- 4 via Bologna n.15, piano:T, cat.A/2, cl.3, vani 7, superficie catastale totale di mq.137 (escluse aree scoperte 129 mq), R.C.E. 469,98 a confine con: scala esterna comune, affaccio su sub n° 9 corte esclusiva al sub 2, su sub. n° 8 corte esclusiva del subalterno 5, su sub. 10 corte esclusiva del sub, salvo altri;
- 7, via Bologna n.15, piano: 2, cat.A/2, cl.3, vani 2,5, superficie catastale totale di mq.54 (escluse le aree coperte di m.54) a confine con unità abitativa catastalmente riportata con il sub 6, con atrio d'accesso in comune sub 8.

Non risulta necessario frazionamento in quanto le unità oggetto di pignoramento sono già catastalmente porzionate nel caso eventuale di formazione di lotti per la vendita.

**Q.**

*b) 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;*

**R.**

Situato in zona residenziale periferica, a sud del Comune di Grottammare, nella fascia territoriale compresa tra la statale Adriatica 16 e l'autostrada A14, servita da viabilità di quartiere ben collegata alla citata Adriatica 16. Il quartiere, urbanisticamente individuato come *Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (art. 65 N.T.)* è costituito da edifici coevi, edificati a cavallo tra gli anni 70-90 (così come anche Il bene pignorato), composto da 3 unità immobiliari costituenti un fabbricato di civile abitazione bifamiliare di 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato privo di ascensore ed in normale stato di manutenzione. Dal collaudo strutturale allegato (8) alla presente relazione, si evince che l'edificio è realizzato con struttura in elevazione mista di muratura piena portante perimetrale con fondazioni in cordoli in cls armato e due pilastri centrali su plinti di fondazione in cls armato, solai in latero cemento di tipo prefabbricato per i piani, in opera per la copertura, ed una scala esterna di collegamento tra piani a soletta piena in c.a. Le tamponature esterne sono realizzate con doppia parete in laterizio, divisori interni in laterizio in foglio.

La copertura ed il piano sottotetto risultano oggetto di successive modifiche.

Le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così descritte:

Immobile 1 :

locale al piano seminterrato funzionalmente autonomo ad uso garage con parete nord completamente fuori terra ove sono localizzati un accesso carrabile della larghezza di ml 2,30 serranda avvolgibile metallica ed un accesso pedonale con porta in lamiera metallica, parete est quasi completamente fuori terra; parete sud fuori terra per ml 1,60 con finestra in legno. La superficie interna netta del garage è pari a mq 59,7 mq, consente una capacità di parcheggio di almeno 3 auto per un'altezza interna di ml 2,98, mentre la sup. commerciale è pari a mq 67,2. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di autoclave con pozzo/cisterna interrata utilizzata per uso esterno (irrigazione aree verdi pulizia spazi esterni ecc.). Il locale risulta privo di finiture interne di intonaco, tinteggiatura, pavimento in battuto di cemento, condutture e tubazioni a vista di corrugati elettrici perimetrali, cavi elettrici, tubazione del gas, di impianti di scarico ed idro termo sanitari provenienti dal generatore esterno in gran parte dei quali afferenti alle unità soprastanti. (rif. Fotografico All.3 – Prospetto est e nord est e p.r.f. da 1 a 6 scheda *Immobile n° 1 Garage* e All. ). l'unità ha uso esclusivo di una corte di mq 379 lordi, in parte pavimentata con battuto di cemento dall'accesso carrabile su via Bologna sino allo spazio di manovra immediatamente antistante gli accessi del garage per una profondità di ml 8,15 mentre l'area compresa tra la parte pavimentata ed confine nord è a giardino (rif. Fotografico All.3 viste esterne e p.r.f. 7 – 8 *Immobile n° 1 Garage* – Allegato 2 - *Planimetrie degli immobili – immobile 1 Garage al piano seminterrato*). Nella zona a Giardino addossato al confine est è presente una



tettoia realizzata in assenza di titolo edilizio costituita da montanti in acciaio a sostegno di un telaio di copertura di correnti in tubolari metallici e travicelli lignei, rivestito esternamente da un telo cerato (rif. Fotografico All.3 e All. 2 *Tettoia abusiva*).

La corte è urbanisticamente in parte ricadente in zona a *tutela integrale dei corsi d'acqua* nella fascia a nord per una profondità di circa 14 mt dal confine con il fosso Sgariglia.

Si precisa che il garage è gravato da servitù di passaggio della tubatura dell' impianto idrotermosanitario a favore dell' immobile 2)

#### Immobile 2 :

Appartamento al piano primo rialzato della superficie utile abitabile di mq rilevati 113,3 e sup. utile lorda di mq 132, altezza interna di ml 2,84, con ingresso da scala esterna comune, esposizione su quattro lati prospettanti a sud su via Bologna, ad est ed ovest su edifici confinanti e a nord su Fosso Sgariglia. Sono presenti quattro balconi, uno per ogni lato afferenti ai locali principali della zona giorno e di quella notte. La particolare orografia del terreno in zona basso collinare, degradante verso est su cui è edificato il fabbricato, conferisce all' unità eseguita una buona esposizione solare ed acustica che si traducono in luminosità, arieggiamento e scarso inquinamento acustico dei vani interni di ampie dimensioni rispetto agli standards attuali e ben distribuiti planimetricamente con ampio Ingresso, soggiorno, pranzo, cucina con finestra non abitabile, disimpegno della zona notte, una camera singola, 2 camere matrimoniali doppie due bagni ambedue finestrati di cui il principale con vasca ed un ripostiglio senza finestre.

L' unità è dotata di impianto elettrico ed idro-termo-sanitario con generatore autonomo a metano esterno posto sulla parete est dell' garage, e caloriferi in ghisa. Gli impianti non sono adeguati alle normative vigenti all' epoca di realizzazione. Si precisa che le tubature di collegamento del generatore con l' impianto di distribuzione interno e posizionato all' interno del garage.

Le finiture, risultano ordinarie, realizzate con materiali tipici dell' epoca di costruzione dell' intero fabbricato con pavimenti in graniglia e pietra e rivestimenti ceramici nei bagni e nella cucina intonaci.

Gli infissi esterni delle finestre sono in douglas alcune delle quali con doppio vetro con tapparelle in pvc, portone d'ingresso in legno massello, porte interne della zona notte e della cucina, quest' ultima scorrevole, in legno tamburato, porte della camera da pranzo e del disimpegno della zona notte in legno tamburato e vetro.

L' immobile si presenta in normale stato di conservazione ma di scarsa manutenzione nelle tinteggiature, derivata dall' occupazione saltuaria dell' appartamento. (rif. Fotografico All.3 – *viste esterne* e p.r.f. da 1 a 12 – scheda *Immobile n° 2 Appartamento P. terra rialzato* – e All. 2 – *Planimetrie degli immobili – immobile 2 Appartamento al piano terra rialzato*)



Superfici:

<b>LOCALE</b>	<b>U.M.</b>	<b>SUP. CALPESTABILE</b>
Ingresso/corridoio	mq	7,5
Camera pranzo	mq	15,3
Cucina	mq	6,2
Soggiorno	mq	23,0
Disimpegno zona notte	mq	7,4
Camera singola	mq	10,7
Camera doppia	mq	16,2
Camera doppia	mq	16
Bagno principale con vasca	mq	4,9
Bagno secondario con doccia	mq	3,9
<b>Sup. Calpestabile COMPLESSIVA</b>	<b>mq</b>	<b>113,3</b>
<b>Sup. lorda COMPLESSIVA</b>	<b>mq</b>	<b>132,0</b>
<b>Balconi esclusivi</b>	<b>mq</b>	<b>30,7</b>

immobile 3:

Piano secondo locale sottotetto della superficie utile netta di mq 45,9 altezza max ml 2,50 e min. 1,32, destinato a locali di sgombero ma adibito ad uso abitativo, senza titolo autorizzativo edilizio giacché privo dei requisiti di abitabilità in ordine alle altezze interne minime secondo il DM. Sanità 5 luglio 1975 e art. 13 L.R.n° 17 del 20 aprile 2015. Il locale ha accesso da disimpegno comune., illuminato ed arieggiato da finestre ad abbaino e da un lucernario a vasistas, rifinito ed attualmente abitato, dotato di impianto elettrico ed idrotermosanitario con generatore autonomo e radiatori a parete in tutte le stanze, diviso in vani con tramezzi in laterizio, attualmente adibiti ad ingresso, soggiorno, pranzo e angolo cottura in unico ambiente finestrato con 1 infisso ad abbaino e da un lucernario a vasistas. Zona notte con disimpegno tra un bagno con doccia dotato di finestra a parete con esposizione est ed una camera da letto con finestra ad abbaino. Le finiture sono di buona qualità con pavimento in parquet, rivestimento del bagno in piastrelle ceramicate, intonaco civile tinteggiato su pareti e soffitti, porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso in legno massello, infissi di finestre e lucernario con doppio vetro e persiane in alluminio a lamelle orientabili su quelle a lucernaio e tapparella in pvc sulla finestra del bagno. Il tutto in buono stato di conservazione. (rif. Fotografico All.3 – *viste esterne* e p.r.f. da 1 a 8 *immobile n° 3 Locale Sottotetto p. 2° e All. 2 – Planimetrie degli immobili – Immobile 3 Soffitta al piano secondo sottotetto*)

Gli immobili descritti sono soggetti ad imposta di Registro ai sensi del D.P.R. 131/86

**Q.**

c) *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'edificio è edificato successivamente alla data del 2 settembre 1967

*d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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, verificati 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, verificati, 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;***

**R.**

L'edificio è stato edificato ed è giunto alla conformazione edilizia attuale in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 129 del 23.11.1977 costruzione originaria
- Concessione edilizia n° 60 del 19.10.1979 variante alla precedente concessione;
- Concessione edilizia in sanatoria n.4170 del 24 febbraio 1997 rilasciata dal Comune di Grottammare in relazione alla particella 832 sub 3 inerente ad aumento di volume del garage al piano primo sottostrada per maggiore altezza del fabbricato per mq.34,34 in tipologia 1 e mq.0,84 in tipologia 3;
- Concessione edilizia in sanatoria n.4180 del 3 marzo 1997 rilasciata dal Comune di Grottammare in relazione alla particella 832 sub 1 inerente a realizzazione delle ultime due rampe di scala esterna per accedere al piano sottotetto bene comune non censibile
- Dia 18313 del 23.10.1995 per pavimentazione area esterna inerente parte della corte esclusiva al sub. 3 ed in particolare della rampa d' accesso ed il piazzale immediatamente antistante il garage al piano seminterrato.

Si rileva preliminarmente l' assenza delle istanze di agibilità per le autorizzazioni elencate.

Si rilevano le seguenti opere realizzate In assenza di titolo autorizzativo ovvero in difformità dalle autorizzazioni elencate:

- *piano sottotetto*

Con destinazione d' uso a locali di sgombero ai sensi delle concessioni sopra elencate è



attualmente destinato ad uso abitativo previa realizzazione di un angolo cottura oltre a finiture interne adeguate all' uso ed impianto idrotermosanitario. Le opere sono state completate presumibilmente contestualmente alla conclusione dei lavori di realizzazione dell' intero edificio. La condizione abusiva dell' unità immobiliare per quanto attiene la destinazione d'uso, non risulta sanabile ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/2001 poiché non conforme *alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda* in quanto carente, nella attuale conformazione ovvero in assenza di modifiche edilizie interne, dei requisiti di abitabilità riguardo le altezze abitabili.

Risulta invece sanabile con "segnalazione certificata di inizio attività" In sanatoria la realizzazione delle finiture e degli impianti idrotermosanitari.

- Per la posizione abusiva dell' unità immobiliare descritta non risultano inoltrate istanze di condono.
- *Corte esclusiva al garage al piano seminterrato*

Lungo il confine est dell' area, si rileva la presenza una tettoia costituita da montanti in acciaio a sostegno di un telaio di copertura di correnti in tubolari metallici e travicelli lignei, rivestito esternamente da un telo cerato. Il manufatto è stato realizzato in assenza di titolo concessorio in data non accertabile. Per tale posizione abusiva, non risultano istanze né di permessi in sanatoria né di condono edilizio senza possibilità di procedere con istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/2001 poiché in contrasto con le normative urbanistiche locali vigenti in materia di distacchi dai confini e dalle norme di PPAR *ambiti di tutela integrali dei corsi d'acqua (art. 31 N.T.)* ovvero edificato entro l' ambito di tutela integrale dell' alveo dell' attiguo fosso Sgariglia.

**Q.**

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

**R.**

si omette certificato di destinazione urbanistica perché tra gli immobili non risultano terreni e la corte pertinenziale è inferiore a mq 5000.

**Q.**

*f) 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;*



## **R.**

La descrizione catastale degli immobili di seguito riportata è conforme ai dati catastali come specificati nell'atto di Pignoramento: Foglio 21 particella 832 subalterni:

- 3 graffato al sub 10, via Bologna n.17, piano:S1, cat.C/2, cl.8 mq.72, superficie catastale totale non presente in banca dati, R.C.E.156,18; a confine con: pubblica via, corte esclusiva al sub 2 catastalmente, corte esclusiva al sub 5 catastalmente sub 9 e sub 8, altro magazzino catastalmente riportato con il sub 2, salvo altri
- 4 via Bologna n.15, piano:T, cat.A/2, cl.3, vani 7, superficie catastale totale di mq.137 (escluse aree scoperte 129 mq), R.C.E. 469,98 a confine con: scala esterna comune, affaccio su sub n° 9 corte esclusiva al sub 2, su sub. n° 8 corte esclusiva del subalterno 5, su sub. 10 corte esclusiva del sub, salvo altri;
- 7, via Bologna n.15, piano: 2, cat.A/2, cl.3, vani 2,5, superficie catastale totale di mq.54 (escluse le aree coperte di m.54) a confine con unità abitativa catastalmente riportata con il sub 6, con atrio d'accesso in comune sub 8.

sono necessarie variazioni ai sub 3 e 7 per difetto di conformità tra le categorie catasti assegnate ed indicate nelle planimetrie, nelle visure e negli atti della procedura e le rispettive destinazioni d'uso evinte dai titoli abilitativi e dai sopralluoghi per l'accertamento dello stato degli immobili oltre ad una variazione toponomastica al sub 4 per aggiornamento al numero civico 46.

La variazione di proprietà a seguito della successione non risultava volturata in catasto.

Alle difformità e carenze elencate, il sottoscritto tecnico in osservanza a quanto disposto dal G.E., ha provveduto all'aggiornamento dei dati di proprietà immobiliare catastale presentando voltura prot. n° 6326.1/2022 -pratica n. APoo87346 in atti dal 13.07.2022.(allegato 5)

Rimanda invece alle fasi successive all'aggiudicazione del compendio immobiliare, l'aggiornamento dei dati catastali in quanto a seguito degli accertamenti condotti con i tecnici degli uffici dell'Agenzia del territorio competente, è emersa l'impossibilità tecnica di denunciare una variazione per ripristino della conformità catastale ai titoli edilizi, in presenza di opere abusive nello stato dei luoghi dell'immobile da aggiornare, dovendo riportare nelle planimetrie da aggiornare lo stato effettivo dei luoghi al momento della denuncia di variazione. Nello specifico la cucina al piano secondo dell'immobile n° 3 e la tettoia nella corte esclusiva all'immobile n° 1 garage al piano seminterrato, non consentono in questa fase l'adeguamento allo stato autorizzato delle relative unità se non dopo la realizzazione, nel caso in specie, dei lavori per la rimozione delle opere abusive e non oltre trenta giorni dalla loro conclusione.

## **Q.**

*g) 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 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

**R.**

All'atto della notifica del pignoramento, parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza all'atto di acquisto originario del Notaio Leone del 1 luglio 1977, atto con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquisito i diritti di 1/2 dell'area ove edificato il fabbricato; a tale atto è succeduta divisione a rogito notaio Barmann del 10.12.1991 con cui i predetti coniugi si sono assegnati in comunione dei beni la piena proprietà di quanto in oggetto. Dunque al momento della notifica del pignoramento l'esecutata era titolare della quota di un mezzo in comunione legale.

A seguito del decesso del coniuge [REDACTED] In data 23 settembre 2011, gli immobili pignorati elencati al paragrafo 4°, risultano per l'intero compen[REDACTED]

[REDACTED] iscale [REDACTED]

- [REDACTED] – per la quota di 4/6
- [REDACTED] nato a Nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 30/09/1964 Codice Fiscale [REDACTED] - per la quota di 1/6
- [REDACTED] nato a Nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 08/10/1966 Codice Fiscale [REDACTED] - per la quota di 1/6

La quota di titolarità dell'esecutato è attualmente pari ai 4/6 dell'intero compendio immobiliare pignorato. A giudizio del sottoscritto tecnico, alla luce del valore di stima degli immobili pignorati di cui al successivo punto i, immobili separati sia di fatto che catastalmente (pur essendo il garage gravato da servitù di passaggio della tubatura dell'impianto idrotermosanitario a favore dell'immobile 2), e possibile la separazione in natura della quota di titolarità dell'esecutato con costi già considerati nella determinazione del valore di stima, unicamente prevedendo un conguaglio a favore dei comproprietari non eseguiti nel modo che segue:

- [REDACTED] – (Esecutata): Piena proprietà dell'immobile n° 2 Appartamento al piano terra rialzato sub 4 del valore a base di stima di € **150.089,4**
- [REDACTED] e [REDACTED] - (comproprietari non eseguiti): piena proprietà degli immobili 1 e 3 (rispettivamente subalterni 3 graffato al 10 garage con corte esclusiva al piano seminterrato) e sub 7 (soffitta al piano secondo) - del valore complessivo a base di stima di € **66.557,34**
- Conguaglio a favore di [REDACTED] e [REDACTED] - (comproprietari non eseguiti) par ad € **5.658,24**
- Riguardo la possibilità di separazione in natura della sola quota di titolarità del'esecutata, il sottoscritto precisa che essendo oggetto di esecuzione la sola quota di 1/2 indivisa dell'



intero compendio, risulta impossibile la separazione in natura di detta sola quota perché allo stato attuale nel suo complesso il bene non risulta ulteriormente frazionabile fisicamente senza oneri e spese aggiuntivi, non economicamente perseguibili rispetto ad una vendita per l'attuale consistenza ovvero con notevole decremento del valore di stima dell'immobile.

Non risulta invece comodo dividere gli immobili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario perché allo stato attuale nel suo complesso il bene non risulta ulteriormente frazionabile fisicamente senza oneri e spese aggiuntivi, non economicamente perseguibili rispetto ad una vendita per l'attuale consistenza ovvero con notevole decremento del valore di stima dell'immobile.

**Q.**

*h) 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

**R.**

Sulla base della relazione notarile depositata agli atti, delle visure catastali e immobiliari effettuate presso il competente ufficio del territorio di Fermo prodotte dal sottoscritto, risulta che gli immobili in oggetto siti in Comune di Grottammare alla via Bologna sopra meglio descritti anche catastalmente, sono attualmente di titolarità per la quota di quattro sestimi dell'esecutata signora [REDACTED], di stato civile libero in forza di: a) atto di acquisto dell'area ove edificato il fabbricato di cui sono porzioni le unità descritte, a rogito Notaio Mario Leone già di Ascoli Piceno in data 1 luglio 1977, rep.n.85006 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 8 luglio 1977 al n.2596 R.P. (atto con il quale la signora [REDACTED], acquistava, la quota di un mezzo, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge signor [REDACTED] nato a Colonnella il giorno [REDACTED]);

- b) Atto di divisione a rogito Francesco Barman già di San Benedetto del Tronto in data 10 dicembre 1991, rep.n.26494 trascritto a Fermo il 18 dicembre 1991 al n.6254 R.P. in forza del quale ai coniugi [REDACTED]-[REDACTED] è stata assegnata la piena proprietà degli immobili sopra descritti;
- Successione legittima in morte di [REDACTED], sopra generalizzato, deceduto il 23 settembre 2011 (denuncia di successione presentata all'agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto il 6 agosto 2012 al n.473 vol.9990 e trascritta a Fermo il 20 novembre 2012 al n.5927 R.P. in forza della quale chiamati all'eredità erano il coniuge signora [REDACTED]



██████████ ed i figli ██████████ e ██████████ per la quota di un terzo ciascuno della quota posseduta dal de cuius);

- Che i signori ██████████ e ██████████ hanno accettato l'eredità suddetta con beneficio di inventario giusta atto ricevuto dal Cancelleria del Tribunale di Fermo in data 13 ottobre 2011m rep.n.996/2011, trascritto il 21 ottobre 2011 al n.4994 R.P.;
- Che alla data del 13 dicembre 2021 non risulta ancora eseguita la voltura della predetta successione e che pertanto l'intestazione catastale andava aggiornata prima del trasferimento dei beni de quibus ai fini della continuità;
- Dall' ispezione dei registri immobiliari, alla data del giorno 22 aprile 2022 non risultano sull' unità oggetto di esecuzione, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle appresso elencate:
- **ISCRIZIONI:**
- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 1 aprile 2014 al n.301 R.P. per euro 50.000,00 a garanzia di un credito di euro 26.588,48 a favore della "BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA" e contro ██████████ ( iscritta sulla quota di un mezzo degli immobili de quibus);
- Si fa menzione della ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 5 agosto 2010 al n.1557 R.P. per euro 153.285,34 a garanzia di un credito di euro 76.642,67 a favore di EQUITALIA MARCHE SPA" e contro ██████████ ( iscritta sulla quota di un mezzo degli immobili de quibus)
- **TRASCRIZIONI:**
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 5 giugno 2015 al n.2676 R.P. a favore della "BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA" con sede a Acquaviva Picena e contro ██████████ (sulla quota di un mezzo degli immobili de quibus);

**Q.**

*ij) 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;*

**R.**

La stima del bene immobile verrà effettuata a "valore venale". Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta dei valori di mercato della zona, tenuto conto delle caratteristiche, dell'epoca di costruzione



e dello stato di conservazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte. Si terranno inoltre in considerazione il grado di finitura, l'ubicazione e le condizioni di manutenzione.

Criterio di stima:

per il conseguimento delle finalità della presente stima, il sottoscritto ritiene opportuno adottare il criterio *del più probabile valore di mercato* con il metodo *comparativo*, con procedimento per *confronto diretto* del bene da stimare con edifici aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili di cui sono noti i valori al mq di mercato.

Parametro tecnico:

I valori di mercato noti di cui al punto precedente, sono riferiti al *metro quadro della superficie commerciale* degli immobili presi in considerazione, calcolata adottando i coefficienti di omogeneizzazione riferiti al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate, tenendo conto che, dall'indagine del mercato immobiliare locale condotte dal sottoscritto, è emerso che in codesto contesto di mercato, i garage singoli e sottotetti non abitabili e non direttamente collegati alle abitazioni, per la loro particolare commerciabilità, sono valutati anche autonomamente, quotati al 50% del valore al mq della superficie residenziale, ovvero raggugliando al 50% la superficie medesima. Pertanto, in questo caso, verrà adottata tale percentuale di omogeneizzazione delle superfici per la stima del valore degli immobili n° 1 garage e corte e n° 3 Soffitta.

In ragione di quanto esposto, i coefficienti di omogeneizzazione di seguito specificati:

100% della superficie utile netta dei locali ad uso residenziale, dei tramezzi e delle murature perimetrali non confinanti;

50% della superficie delle murature perimetrali in comunione;

25% della superficie dei balconi (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)

10% della superficie della corte afferente al garage (Applicabile fino a 25mq e l'eccedenza calcolata al 2%)

50% della superficie Garage e del sottotetto soffitta

Per quanto premesso, le superfici commerciali degli immobili sono così calcolate:

<b>Immobile n° 1 - Garage al Piano seminterrato</b>				
<b>Descrizione.</b>	<b>u.m.</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie Commerciale vendibile mq</b>
Garage	mq	67,2	0,5	33,6
Corte	mq	379		
	mq	25	0,1 (sino a 25mq)	2,5
	mq	354	0,02 (eccedenza)	7,1
<b>Sup. commerciale totale</b>	<b>mq</b>			<b>43,2</b>



Immobile n° 2 - Appartamento al piano terra rialzato				
Descrizione.	u.m.	Sup. Lorda	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale vendibile mq
Appartamento	mq	132	1	132
balconi	mq	30,7		
	mq	25	0,25 (sino a 25mq)	6,25
	mq	5,7	0,1 (eccedenza)	0,6
<b>Sup. commerciale totale</b>	<b>mq</b>			<b><u>138,8</u></b>

Immobile n° 3 - soffitta al piano secondo				
Descrizione.	u.m.	Sup. Lorda	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale vendibile mq
Locali di sgombero	mq	54	0,5	27
<b>Sup. commerciale totale</b>	<b>mq</b>			<b>27</b>

Superficie commerciale vendibile (SCV) dell' intero compendio				
Immobile n°	Descrizione.	U.M.	SUP. COMMERCIALE MQ	
1	Garage e corte	mq	43,2	
2	Appartamento piano terra rialzato	mq	138,8	
3	Soffitta al piano secondo	mq	27,0	
<b>Sup. commerciale totale vendibile intero compendio</b>		<b>mq</b>	<b>209,0</b>	

### Adeguamenti e correzioni di stima:

1- *"riduzione del valore dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: 15%*

### 2- **Oneri di regolarizzazione urbanistica:**

per quanto già specificato al paragrafo 4/d in ordine alle difformità urbanistico- edilizie non sanabili del *garage* e della *soffitta*, I costi ricompresi in tale adeguamento riguardano opere di ripristino dello stato dei luoghi alla conformità dei titoli edilizi autorizzativi elencati al medesimo paragrafo.

Mentre per le difformità sanabili inerenti la realizzazione degli impianti elettrico, idrotermosanitario e finiture interne della soffitta, i costi riguardano oneri, sanzioni e spese tecniche per l' acquisizione del titolo per mezzo di scia in sanatoria art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001.

I costi inerenti il rilascio dei certificati di agibilità comprendono la sanzione amministrativa per tardiva istanza, i diritti di segreteria e le spese tecniche. E' presente nella documentazione estratta dall' Ufficio tecnico un certificato di collaudo strutturale. Atteso





che i certificati fanno capo a distinti procedimenti amministrativi, le corrispondenti spese sono cautelativamente separate (per la procedura) per ciascun immobile, favorendo in tal modo anche un' eventuale ripartizione nel caso di suddivisione in lotti del compendio.

<b>Stima dei costi delle opere di regolarizzazione urbanistica per difformità non sanabili</b>				
<b>immobile</b>	<b>opere</b>	<b>quantità</b>	<b>Costo unitario</b>	<b>Costo €</b>
<b>1 - Garage</b>	Demolizione tettoia compreso trasporto a discarica ed oneri di smaltimento	mc 57	A corpo	<b>1.250,00</b>
<b>3 - soffitta</b>	Demolizione angolo cottura	A corpo	A corpo	<b>750,00</b>
<b>Costo totale regolarizzazione urbanistica diff. non sanabili</b>				<b>2.000,00</b>

<b>Stima dei costi di regolarizzazione urbanistica per difformità sanabili</b>		
<b>immobili</b>	<b>Tipologia costi</b>	<b>Costo €</b>
<b>3 - soffitta</b>	oneri e sanzioni	<b>1.000,00</b>
	Spese tecniche	<b>1.200,00</b>
<b>Costo totale regolarizzazione urbanistica diff. sanabili</b>		<b>2.200,00</b>

<b>Stima dei costi di rilascio dei certificati di agibilità</b>				
<b>Immobili</b>	<b>Spese tecniche</b>	<b>sanzioni</b>	<b>diritti segr.</b>	<b>Costo €</b>
<b>1 - garage</b>	<b>250</b>	<b>145</b>	<b>25</b>	<b>425,00</b>
<b>2 - appartamento</b>	<b>250</b>	<b>145</b>	<b>25</b>	<b>425,00</b>
<b>3 - soffitta</b>	<b>250</b>	<b>145</b>	<b>25</b>	<b>425,00</b>
<b>Costo totale rilascio certificati di agibilità</b>				<b>1.275,00</b>

<b>Stima dei costi di regolarizzazione urbanistica per difformità sanabili e non</b>	
<b>Tipologia costi</b>	<b>Costo €</b>
Costi per difformità non sanabili	<b>2.000,00</b>
Costi per difformità sanabili	<b>2.200,00</b>
Rilascio certificati di agibilità	<b>1.275,00</b>
<b>Costo totale regolarizzazione urbanistica</b>	<b>5.475,00</b>

### 3- Oneri di regolarizzazione catastale come specificato al paragrafo 4/f

<b>Stima degli oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale</b>		
<b>immobili</b>	<b>Tipologia di regolarizzazione</b>	<b>Costo €</b>
<b>1 - Garage</b>	Rettifica categoria catastale (errato accatastamento)	<b>500,00</b>
<b>2 - Appartamento</b>	Rettifica toponomastica numero civico	<b>500,00</b>
<b>3 - soffitta</b>	Rettifica categoria catastale	<b>500,00</b>
<b>Costo totale regolarizzazione catastale</b>		<b>1.500,00</b>



4- **Oneri per il completamento delle finiture del garage come specificato nel capitolo 4/b immobile 1 – GARAGE**

<b>Stima dei costi delle opere di completamento delle finiture immobile n 1 - GARAGE</b>			
<b>opere</b>	<b>Quantità*</b>	<b>Costo unitario**</b>	<b>Costo €</b>
intonaci	mq 66	29,82 €/ mq	<b>1.968,00</b>
Tinteggiatura a calce	mq 66	2,78 €/mq	<b>183,50</b>
pavimenti	Mq 59,6	22,6 €/mq	<b>1.347,00</b>
Chiusura tracce impianti	In economia		<b>250,00</b>
<b>Costo totale</b>			<b>3.748,5</b>

\*superfici e volumi calcolati con cad.

\*\*Costi unitari delle opere da prezziario della Regione Marche

<b>Costo totale adeguamenti e correzioni di stima dell' intero compendio</b>	
<b>Oneri</b>	<b>Costo €</b>
2 – Oneri di Regolarizzazione urbanistica	<b>5.475,00</b>
3 – Oneri di Regolarizzazione catastale	<b>1.500,00</b>
4 – Costi per il completamento delle finiture del garage	<b>3.748,50</b>
<b>Costo totale adeguamenti e correzioni per oneri dell' intero compendio</b>	<b>10.723,50</b>

<b>Costo oneri adeguamenti e correzioni di stima per immobile</b>			
<b>Immobile</b>	<b>descrizione</b>		<b>Costo €</b>
<b>1 - Garage</b>	Oneri di Regolarizzazione urbanistica – certificati di agibilità		425,00
	Oneri di Regolarizzazione urbanistica – Demolizione tettoia		1.250,00
	Oneri di Regolarizzazione catastale		500,00
	Opere di completamento delle finiture		3.748,50
	<b><u>Totale costi adeguamenti</u></b>		<b><u>5.923,50</u></b>
<b>2 - Appartamento</b>	Oneri di Regolarizzazione urbanistica – certificati di agibilità		425,00
	Oneri di Regolarizzazione catastale		500,00
	<b><u>Totale costi adeguamenti</u></b>		<b><u>925,00</u></b>
<b>3 - soffitta</b>	Oneri di Regolarizzazione urbanistica	certificati di agibilità	425,00
		Diff. sanabili	2.200,00
		Diff. non sanabili	750,00
	Oneri di Regolarizzazione catastale		500,00
	<b><u>Totale costi adeguamenti</u></b>		<b><u>3.875,00</u></b>
<b><u>Costo totale adeguamenti e correzioni per oneri dell' intero compendio</u></b>			<b><u>10.723,50</u></b>



## STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

### Analisi di mercato:

Per individuare il valore al mq del bene eseguito, il sottoscritto ha condotto un'indagine del mercato immobiliare locale presso agenzie immobiliari, con particolare rilievo in ordine ai dati raccolti Agenzia affiliata Tecnocasa e Agenzia Riviera su edifici localizzati nella medesima zona periferica di cui all'oggetto di stima e nelle stesse condizioni di fatto, oltre alla raccolta di dati di valori rilevati dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate e dei borsini immobiliari del comune Grottammare relativi alla zona di mercato omogenea di rilevamento nord nella fascia compresa tra ferrovia e autostrada, per la stessa tipologia di immobili nello stato di conservativo.

### Definizione del Valore

I valori di mercato noti rilevati come sopra, collocano il valore al metro quadro di prezzo tra 1000 e 1300 €/mq 1200

Borsini immobiliari Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media della zona con valori minimi e massimi indicati nella seguente tabella :

riferimenti	tipologia	Quotazioni		
		Minime €/mq	Medio €/mq	Massimo €/mq
Agenzie immobiliari di zona	Abitazioni	1.100	1.200	1.300
Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle entrate	Abitazioni	1.250	1.525	1.800
Borsino immobiliare locale	Abitazioni	976	1.205	1.435

I valori medi al mq di superficie commerciale, in regime di libera contrattazione, ottenuto dall'indagine di cui al punto precedente, collocano il valore al metro quadro di *superficie commerciale* di edifici con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene da stimare, in una fascia di prezzi da un minimo di 976,00 € ad un massimo di 1.800 €.

### Valutazioni

Per quanto sin qui premesso il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche in precedenza descritte, ritiene congruo attribuire all'immobile da stimare un valore al mq di superficie commerciale vendibile pari ad **1280 €/mq** da cui deriva la seguente stima del valore di mercato dell'immobile da stimare.



<b>Stima del più probabile valore di mercato</b>				
<b>immobile</b>	Superficie lorda mq	Coeff. di omogenizzazione	valore €/mq	<b>Valore commerciale €</b>
<b>1 – Garage</b>	67,2	0,5	1.280	<b>43.008,0</b>
<b>corte</b>	379			
	25	0,1 (sino a 25mq)	1.280	<b>3.200,0</b>
	354	0,02 (eccedenza)	1.280	<b>9.062,4</b>
<b>Valore totale immobile n° 1 – Garage con corte esclusiva</b>				<b><u>55.270,4</u></b>
<b>2 – Appartamento</b>	138,8	1	1.280	<b><u>177.664,0</u></b>
<b>3 - Soffitta</b>	54	0,5	1.280	<b><u>34.560,0</u></b>
<b>Valore totale intero compendio</b>				<b><u>267.494,40</u></b>

<b>Stima del più probabile valore degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni</b>				
<b>immobile</b>	Valore commerciale	Garanzia per vizi	Adeguamenti e correzioni	<b>Valore di stima €</b>
<b>1 – Garage con corte</b>	<b>55.270,4</b>	-15%	<b>5.923,50</b>	<b><u>41.056,34</u></b>
<b>diconsi quarantunomilacinquantaseimila/34 euro</b>				
<b>2 – Appartamento</b>	<b>177.664,0</b>	- 15%	<b><u>925,00</u></b>	<b><u>150.089,4</u></b>
<b><u>diconsi centocinquantamilaottantanove/40 euro</u></b>				
<b>3 - soffitta</b>	<b>34.560,0</b>	-15%	<b><u>3.875,00</u></b>	<b><u>25.501</u></b>
<b>diconsi venticinquemilacinquecentouno/00 euro</b>				
<b>Valore totale intero compendio</b>				<b><u>216.646,74</u></b>
<b><u>diconsi duecentosedicimilaseicentoquarantesei/74 euro</u></b>				

**Q.**

*l) 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*

**R.**

Non risultano in capo all' esecutata quote di piena proprietà del compendio pignorato



Dato atto che gli immobili risultano catastalmente divisi, considerata la loro autonomia funzionale, le potenzialità di trasformazione degli immobili 1 e 3 , le quote indivise dell' esecutato con i comproprietari non eseguiti, le indicazioni a seguito delle indagini presso le agenzie qualificate di zona, le richieste del mercato immobiliare della zona, ed infine che oggetto di pignoramento è la quota di ½ dell'intero compendio, il sottoscritto non reputa opportuno formare lotti omogenei e quindi ritiene conveniente l' alienazione come singoli lotti così come di seguito indicato.

**lotto 1 - garage con corte esclusiva al piano seminterrato (rif. immobile n°1).**

porzione di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare sito nel Comune di Grottammare alla via Bologna civ. 44 (catastalmente riportato con il civico 15) costituita da garage al piano seminterrato (catastalmente identificato come magazzino) della superficie interna netta pari a mq 59,7 mq, sup. lorda pari a mq 67,2 Sup commerciale vendibile pari a mq 33,6, dotato di corte esclusiva e pertinenziale della superficie lorda di mq 379 e Sup. commerciale vendibile pari a di mq 9,58 , il tutto descritto nel catasto fabbricati del detto comune al foglio 21 particella 832 subalterno 3 graffato al sub 10, via Bologna n.17, piano:S1, cat.C/2, cl.8 mq.72, superficie catastale totale non presente in banca dati, R.C.E.156,18; a confine con: pubblica via, corte esclusiva al sub 2 catastalmente, corte esclusiva al sub 5 catastalmente sub 9 e sub 8, altro magazzino catastalmente riportato con il sub 2, salvo altri.

(rif. Fotografico All.3 viste esterne e p.r.f. 7 – 8 *Immobile n° 1 Garage – Allegato 2 - Planimetrie degli immobili – immobile 1 Garage al piano seminterrato*).

<b>Valore stimato</b>				
<b>immobile</b>	Valore commerciale	Garanzia per vizi	Adeguamenti e correzioni	<b>Valore di stima €</b>
<b>1 – Garage con corte</b>	<b>55.270,4</b>	-15%	<b>5.923,50</b>	<b><u>41.056,34</u></b>
<b><u>diconsi quarantunomilacinquantaseimila/34 euro</u></b>				

**lotto 2 - Appartamento al piano terra rialzato (rif. immobile n°2).**

Porzione di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare sito nel Comune di Grottammare alla via Bologna civ. 46 (catastalmente riportato con il civico 17) costituita da Appartamento al piano terra rialzato della superficie utile abitabile di mq rilevati 113,3 e sup. utile lorda di mq 132, oltre a balconi su quattro lati per mq mq 30,7 come da tabella di seguito indicata, per una superficie commerciale vendibile totale di mq 138,8 , con ingresso da scala esterna comune, esposizione su quattro lati prospettanti a sud su via Bologna, ad est ed ovest su edifici confinanti e a nord su Fosso Sgariglia. con le seguenti superfici e destinazione d' uso dei locali:

<b>LOCALE</b>	<b>U.M.</b>	<b>SUP. CALPESTABILE</b>
Ingresso/corridoio	mq	7,5
Camera pranzo	mq	15,3
Cucina	mq	6,2
Soggiorno	mq	23,0



Disimpegno zona notte	mq	7,4
Camera singola	mq	10,7
Camera doppia	mq	16,2
Camera doppia	mq	16
Bagno principale con vasca	mq	4,9
Bagno secondario con doccia	mq	3,9
<b>Sup. Calpestabile COMPLESSIVA</b>	mq	<b>113,3</b>
<b>Sup. lorda Balconi esclusivi</b>	mq	<b>30,7</b>
<b>Sup. lorda COMPLESSIVA</b>	mq	<b>132,0</b>

(rif. Fotografico All.3 – viste esterne e p.r.f. da 1 a 12 – scheda *Immobilie n° 2 Appartamento P. terra rialzato* – e All. 2 – *Planimetrie degli immobili – immobile 2 Appartamento al piano terra rialzato*)

Per un valore stimato come da tabella di seguito.

Valore stimato				
immobile	Valore commerciale	Garanzia per vizi	Adeguamenti e correzioni	Valore di stima €
<b>2 – Appartamento</b>	<b>177.664,0</b>	- 15%	<b>925,00</b>	<b>150.089,4</b>
<b><u>diconsi centocinquantamilaottantanove/40 euro</u></b>				

**lotto 3 - Soffitta/locali di sgombero al piano 2° sottotetto (rif. immobile n°3).**

porzione di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare sito nel Comune di Grottammare alla via Bologna civ. 46 (catastralmente riportato con il civico 17) costituita da locale soffitta/locali di sgombero (catastralmente identificato come abitazione) al piano secondo sottotetto della, con accesso da disimpegno comune, urbanisticamente destinato a locali di sgombero ma adibito ad uso abitativo, senza titolo autorizzativo edilizio giacché privo dei requisiti di abitabilità in ordine alle altezze interne minime secondo il DM. Sanità 5 luglio 1975 e art. 13 L.R.n° 17 del 20 aprile 2015. Diviso in vani con tramezzi in laterizio, attualmente adibiti ad ingresso, soggiorno, pranzo e angolo cottura in unico ambiente finestrato con 1 infisso ad abbaino e da un lucernario a vasistas; Zona notte con disimpegno tra un bagno con doccia dotato di finestra a parete con esposizione est ed una camera da letto con finestra ad abbaino il tutto per una superficie superfice utile netta di mq 45,9 altezza netta max ml 2,50 e min. 1,32. Sup. lorda mq 54 e commerciale vendibile di mq 27, per un valore stimato par ad € 25.501 come da tabella di seguito riportata

Valore stimato				
immobile	Valore commerciale	Garanzia per vizi	Adeguamenti e correzioni	Valore di stima €
<b>3 - soffitta</b>	<b>34.560,0</b>	-15%	<b>3.875,00</b>	<b>25.501</b>
<b><u>diconsi venticinquemilacinquecentouno/00 euro</u></b>				

(rif. Fotografico All.3 – viste esterne e p.r.f. da 1 a 8 *immobile n° 3 Locale Sottotetto p. 2°* e All. 2 – *Planimetrie degli immobili – Immobile 3 Soffitta al piano secondo sottotetto*)

**Q.**

*m) 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;*

**R.**

In relazione al possesso del bene, il sottoscritto precisa che al momento dei sopralluoghi effettuati, l' esecutata è nella materiale detenzione del locale (soffitta trasformato senza alcun titolo abilitativo in appartamento) mentre l'abitazione al piano terra rialzato ed il garage sono nella materiale disponibilità dei comproprietari, non occupati e liberi da locazioni.

**Q.**

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

**R.**

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

In risposta ai quesiti dal o ad r, il sottoscritto allega la documentazione di seguito elencata in calce.

Alla luce di quanto sopra esposto si riporta di seguito prospetto riassuntivo delle valutazioni del più probabile valore degli immobili in oggetto:



<b>Stima del più probabile valore di mercato</b>				
<b>immobile</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>Coeff. di omogenizzazione</b>	<b>valore €/mq</b>	<b>Valore commerciale €</b>
<b>1 – Garage</b>	67,2	0,5	1.280	<b>43.008,0</b>
<b>corte</b>	379			
	25	0,1 (sino a 25mq)	1.280	<b>3.200,0</b>
	354	0,02 (eccedenza)	1.280	<b>9.062,4</b>
<b>Valore totale immobile n° 1 – Garage con corte esclusiva</b>				<b><u>55.270,4</u></b>
<b>2 – Appartamento</b>	138,8	1	1.280	<b><u>177.664,0</u></b>
<b>3 - Soffitta</b>	54	0,5	1.280	<b><u>34.560,0</u></b>

<b>Valore totale intero compendio</b>	<b><u>267.494,40</u></b>
---------------------------------------	--------------------------

<b>Stima del più probabile valore degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni</b>				
<b>immobile</b>	<b>Valore commerciale</b>	<b>Garanzia per vizi</b>	<b>Adeguamenti e correzioni</b>	<b>Valore di stima €</b>
<b>1 – Garage con corte</b>	<b>55.270,4</b>	-15%	<b>5.923,50</b>	<b><u>41.056,34</u></b>
<b><u>diconsi quarantunomilacinquantaseimila/34 euro</u></b>				
<b>2 – Appartamento</b>	<b>177.664,0</b>	- 15%	<b><u>925,00</u></b>	<b><u>150.089,4</u></b>
<b><u>diconsi centocinquantamilaottantanove/40 euro</u></b>				
<b>3 - soffitta</b>	<b>34.560,0</b>	-15%	<b><u>3.875,00</u></b>	<b><u>25.501</u></b>
<b><u>diconsi venticinquemilacinquecentouno/00 euro</u></b>				
<b>Valore totale intero compendio</b>				<b><u>216.646,74</u></b>
<b><u>diconsi duecentosedicimilaseicentoquarantesei/74 euro</u></b>				

Fermo li 29 luglio 2022

Il C.T.U.

Arch. Stefano Federici

**ALLEGATI:**

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;





- 3) elaborato grafico planimetria del bene;
- 4) documentazione catastale attuale;
- 5) Voltura catastale;
- 6) Visura catastale aggiornata;
- 7) Ispezione ipotecaria;
- 8) Titoli edilizi;
- 9) Stralcio PRG vigente;
- 10) Certificato anagrafico dell' eseguita;
- 11) versione perizia in versione pivacy (in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 – G.U. n° 47 del 25.02.2008) ;
- 12) check list formato pdf e co.c. p.c.

