

Ing. Francesco Grassi
Via D. Zeppilli n. 86 63900 Fermo (FM)
Tel. 0734 600611 Mob. +39 339 5639203
mail: f.grassi@consulenzagestionale.it
pec: amministrazione@pec.consulenzagestionale.it



Tribunale Ordinario di Fermo
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. N. 146/2015
XXXXXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il G.E. Dott.ssa Giorgia Cecchini ha nominato esperto stimatore lo scrivente Ing. Francesco Grassi per l'esecuzione immobiliare in epigrafe a seguito di rinuncia di altro C.T.U., il quale accettava l'incarico ricevuto e dichiarava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

QUESITI:

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

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

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 ostative;

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;

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;

i) 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;

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;

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;

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

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

p) 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;

q) 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;

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

CONTROLLI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E. nel decreto di nomina *“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.

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.

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.

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.”.

Lo scrivente precisa che:

1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Detta certificazione non risale ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla data di trascrizione del pignoramento Reg. Part. 3802 del 04/08/2015.

La certificazione notarile prodotta dal creditore procedente risulta inoltre carente in merito ai passaggi con cui è pervenuta la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento alla sig.ra XXXXXXXXXXX, unica eseguita.

Pertanto, lo scrivente C.T.U. al fine di verificare la continuità delle trascrizioni ricostruisce a seguito la provenienza delle trascrizioni partendo dall'atto ultraventennale, in particolare:

- atto di compravendita trascritto il 25/06/1976 al Reg. Part. 2353, con cui la sig.ra XXXXXXX o AXXXXXXXX, nata a Grottazzolina il XXXXXXX cedeva e trasferiva in favore del sig. XXXXXXX nato a Grottazzolina il XXXXXXX il fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Grottazzolina al foglio di mappa 3 mappale 67 oltre altri beni. In detto atto non è espressamente indicato il regime patrimoniale del sig. XXXXXXX; nella visura catastale storica dell'immobile è indicato il regime patrimoniale della comunione legale e pertanto, come da visura, a seguito di tale atto i proprietari dell'immobile in oggetto sono divenuti oltre il sig. XXXXXXX, la moglie sig.ra XXXXXXX nata a Grottazzolina il XXXXXXX;
- atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione trascritto il 04/12/1996 al Reg. Part. 4880, con cui a seguito della morte della sig.ra XXXXXXX nata a Grottazzolina il XXXXXXX furono chiamati per legge, tra l'altro per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà del fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Grottazzolina al foglio di mappa 3 mappale 67, i sig.ri XXXXXXX e XXXXXXX (nato a Fermo il XXXXXXX), rispettivamente coniuge e figlio della defunta, ciascuno per i diritti di proprietà di 1/4 dell'intero;
- atto di donazione trascritto il 27/04/1995 al Reg. Part. 1936 con cui il sig. XXXXXXX donò alla sig.ra XXXXXXXXXXX (nata in XXXXXXX il XXXXXXX) nuora la quota di 1/2 di proprietà e al sig. XXXXXXX figlio la quota di 1/4 di

proprietà, del fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Grottazzolina al foglio di mappa 3 mappale 67;

- Atto giudiziario – Sentenza traslativa del 26/01/2015, trascritta il 13/12/2016 al Reg. Part. 5357, con cui la quota di proprietà di 1/2 del sig. XXXXXXXX del fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Grottazzolina al foglio di mappa 3 mappale 67 (oltre ad altri beni), è stata trasferita alla sig.ra XXXXXXXXXXXX (Allegato 01 Nota di Trascrizione 5357 del 2016).

Precisazione:

Come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, "il Sig. XXXXXXXX è deceduto in data XXXXXXXX", ed era coniugato in regime di comunione legale dei beni. Sempre in detto atto, è stato appurato che "in data 12/08/2013 i figli del de cuius, XXXXXXXX e XXXXXXXX, hanno rinunciato all'eredità (n. 888/2013 RG VG Trib. FM; successione n. 180/13; Cron. n. 1539/13; Rep. n. 00000174/13; atto prot. Ag. Entrate FM al n. 23158 in data 14/8/2013 registrato il 17/9/2013 al n. 218); e che in data 26/10/2013, la moglie del de cuius Sig.ra XXXXXXXX rinunciava all'eredità (n. 1105/13 RG VG Trib Fermo; Succ. n. 217/13; Cron. n. 1958/13; Rep. n. 00000214/13; Atto Prot. Ag. Entrate al n. 30061 in data 28/10/2013 registrato in data 12/11/2013 al n. 2682)". Tali rinunce all'eredità non risultano nell'ispezione ipotecaria per immobile.

Inoltre, per quanto riguarda la quota di 1/4 pervenuta al sig. XXXXXXXX per successione della sig. XXXXXXXX, non risulta trascritto alcun atto di accettazione tacita o espressa; il sig. XXXXXXXX avendo iscritto ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario il 15/12/2009 al Reg. Part. 2391 sul bene oggetto di successione, ha di fatto compiuto un atto di disposizione (Allegato 02 Nota di iscrizione Reg. Part. 2391 del 15/12/2009).

Pertanto, a parere dello scrivente, salvo diversa interpretazione e/o disposizione del Giudice, non risulta la continuità delle trascrizioni, per la mancanza di atto trascritto di accettazione tacita o espressa di eredità relativo la quota di 1/4 in capo al sig. XXXXXXXX;

2) Il creditore precedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico. Si provvede a depositare la visura catastale storica - Comune di Grottazzolina:

- della particella 67, Foglio 3 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, in cui ricade il fabbricato di cui fa parte l'u.i.u. (unità immobiliare urbana);
- i microfilm delle partite 41 e 91 riguardante il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (trascritto il 25/06/1976 al Reg. Part. n. 2353) (Allegato 03 Visure catastali storiche e microfilm). I dati catastali attuali e storici sono riportati in detta certificazione;

3) Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

A seguito di indagine lo scrivente ha appurato che la sig.ra XXXXXXXXXXXX è deceduta il XXXXXXXX a Montegranaro (Allegato 04 Certificato di Morte sig.ra XXXXXXXXXXXX). Come indicato nell'atto di pignoramento (pag. 2 righe 1 e 2), la sig.ra XXXXXXXXXXXX era coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. XXXXXXXX, e che lo stesso XXXXXXXX è deceduto in data XXXXXXXX (Allegato 05 Certificato di Morte sig. XXXXXXXX).

Inoltre, sempre nell'atto di pignoramento è indicato che i figli del de cuius, XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno rinunciato all'eredità.

Pertanto, non è stato acquisito il certificato di stato civile ed estratto di matrimonio dell'esecutata. Sempre nell'atto di pignoramento è indicato che la sig.ra XXXXXXXXXXXX è divenuta proprietaria di vari beni immobili precedentemente intestati al sig. XXXXXXXX compreso quello oggetto di esecuzione, a seguito di sentenza n. 103/2015 del Tribunale di Fermo.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI (QUESITO A)

La presente perizia di stima ha per oggetto un fabbricato da cielo a terra, sito nel Comune di Grottazzolina (FM) e catastalmente individuata come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Grottazzolina	3	67	-	A/3 - 1	7,5 vani	Totale: 219 m ²	120,08	S1-T-1-2

Indirizzo: VIA A. DE GASPERI n° 119 Piani S1-T-1-2. Intestato a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nata in XXXXXXXX (EE) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà 2/4 in regime di comunione dei beni, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nata in XXXXXXXX (EE) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà 1/2 (Allegato 06 Visura Catastale sig.ra XXXXXXXXXXXX).

In sede di sopralluogo è emerso che la porzione di muro in cui è affisso il numero civico è stata oggetto di intervento con danneggiamento dello stesso. Allo stato attuale il numero civico non è chiaramente distinguibile. Inoltre, sempre in tale sede, si è rilevato che non si ha chiara delimitazione in loco del confine della particella 67.

La particella 67 del foglio 3 del Comune di Grottazzolina, in cui insiste il fabbricato, confina a nord con la particella 66, a est con la Strada Provinciale 60, a sud con la Strada Provinciale 60 e la particella 133 e a ovest con la particella 516 (Allegato 07 Estratto di mappa con evidenziata la particella in cui ricade il fabbricato).

In merito alla formulazione di uno o più lotti per la vendita, trattandosi di un fabbricato da cielo a terra internamente non diviso, si procederà all'individuazione di un unico lotto da porsi in vendita.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (QUESITO B)

Oggetto di perizia è un fabbricato da cielo a terra su quattro piani, seminterrato 1, terra, primo e secondo comunicanti tra loro mediante scala interna (non è presente ascensore), fatta eccezione per una piccola porzione del piano seminterrato 1 il cui unico accesso è dalla corte del fabbricato; il compendio immobiliare è inoltre costituito da piccolo manufatto a se stante con piccolo spazio coperto in aderenza, la cui copertura è collegata al muro del fabbricato in corrispondenza del piano seminterrato 1, da piccola area piantumata sulla porzione sud della particella, e da un altro piccolo manufatto con copertura in coppi. Si accede a questi ultimi direttamente dalla corte del fabbricato.

La porta di ingresso dalla pubblica strada è sita nel prospetto sud del fabbricato al piano terra; si

accede al piano seminterrato 1 sia dalla corte del fabbricato (superando un cancello che dal piano terra-strada, percorrendo breve rampa di scale e area pavimentata, porta al piano seminterrato 1) sia dalla scala interna al fabbricato.

Si precisa che la particella 67 in cui ricade il fabbricato è parzialmente recintata, e in corrispondenza del piano seminterrato 1, risulta indivisa con un piccolo giardino che insiste sulla particella 516 (**particella 516 non oggetto della presente perizia**).

Dall'estratto di mappa si nota che il lato ovest del fabbricato è edificato quasi a confine con la particella 516; per accedere agevolmente ad una porzione del piano seminterrato 1 del fabbricato, il cui unico accesso è dalla corte, al piccolo manufatto a sé stante e al piccolo spazio coperto in aderenza, e all'altro piccolo manufatto con copertura in coppi, si deve passare per la particella 516.

Inoltre, in sede di sopralluogo si è constatato che non si ha una chiara delimitazione della particella 67.

Il bene è sito nel Comune Grottazzolina, in Via Alcide De Gasperi, catastalmente al civico n. 119. In sede di sopralluogo è emerso che la porzione di muro in cui è affisso il numero civico è stata oggetto di intervento con danneggiamento dello stesso. Allo stato attuale il numero civico non è chiaramente distinguibile.

Da quanto rilevato nella mappa d'impianto acquisita dall'Archivio di Stato di Fermo, matrice formata nell'anno 1942, risulta la sagoma dell'immobile (di dimensioni differenti da quelle odierne) (Allegato 08 Mappa d'impianto del 1942). Pertanto, la costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente.

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sull'u.i.u e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

2.1. Descrizione u.i.u. (unità immobiliare urbana)

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottazzolina al foglio 3 particella 67 categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) (Allegato 09 Planimetria catastale).

Nel complesso l'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 156 m² (piani terra, primo e secondo compresa la scala calcolata 1 sola volta) di vani principali e accessori diretti, superficie lorda coperta di circa 30 m² (piano seminterrato 1, porzione di fondaco comunicante con i vani principali e accessori diretti mediante scala interna), pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali e accessori diretti, superficie lorda coperta di circa 21 m² (piano seminterrato 1, fondaco non comunicante con i vani principali e/o accessori diretti, con accesso dalla corte) pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali e accessori diretti, e superficie lorda scoperta di circa 18 m² comunicante con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.; balconi piani terra, primo e secondo).

Nella corte del fabbricato in corrispondenza del piano seminterrato 1 dello stesso, è presente piccolo manufatto a sé stante composto da unico locale, e in aderenza un piccolo spazio coperto di superficie lorda coperta di circa 6 m², entrambi riportati nella planimetria catastale; la copertura

sia del piccolo manufatto sia del piccolo spazio in aderenza è collegata al muro del fabbricato. Inoltre, sempre nella corte in aderenza al muro nord del locale indicato in planimetria come CT al piano seminterrato 1 del fabbricato, è stato realizzato un piccolo manufatto con copertura in coppi di superficie lorda coperta di circa 3 m² con la parete esterna delle stesse tonalità di colore del fabbricato, non riportato in planimetria.

L'u.i.u. è composta al piano seminterrato 1 da due distinte porzioni; una comunicante con i piani superiori mediante scala interna, l'altra con accesso esclusivo dalla corte.

La porzione comunicante con piani superiori mediante scala interna (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali e accessori diretti) è costituita da disimpegno, locale indicato in planimetria con la dicitura CT che presenta ulteriore piccolo locale, e locale con grottino (porzione sud del locale indicato in planimetria come fondaco). La porzione non comunicante con piani superiori, con accesso esclusivo dalla corte (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali e accessori diretti) è costituita da un locale e piccolo bagno (porzione nord del locale indicato in planimetria come fondaco).

Il locale con grottino e la porzione non comunicante con i piani superiori, in planimetria sono un unico locale con indicata la dicitura FONDACO, mentre allo stato dei luoghi sono divisi tra loro da muro; detto muro di divisione e il piccolo bagno della porzione non comunicante non sono rappresentati in planimetria catastale, come anche le due aperture che rendono comunicante il disimpegno - il locale CT – il locale con grottino.

L'u.i.u. è composta al piano terra da ingresso, cucina e soggiorno/sala da pranzo; presenta balcone con accesso dal soggiorno/sala da pranzo.

L'u.i.u. è composta al piano primo da n. 3 locali (verosimilmente n. 3 camere da letto) e un bagno; presenta balcone con accesso dal locale nord.

L'u.i.u. è composta al piano secondo da n. 2 locali; presenta balcone con accesso dal locale est.

Lungo la scala che collega il piano terra con il piano primo è presente piccolo locale rappresentato in planimetria al piano primo.

In riferimento all'impianto elettrico, non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se sia o meno a norma.

Nel complesso il fabbricato non versa in buone condizioni, come si può di certo evincere dalle foto degli interni, dei balconi e dell'esterno; la proprietà, da quanto si è riscontrato in sede di sopralluogo, è disabitata quindi carente dal punto di vista manutentivo, e a parere dello scrivente si presenta in sufficienti condizioni generali. Sono presenti carcasse di uccelli morti, sporcizia di vario genere e importante tappeto di escrementi di uccelli soprattutto sul balcone del secondo piano e sui coppi tra il primo ed il secondo piano lato sud del fabbricato. Inoltre, dalla foto aerea si nota la presenza di erba sulla grondaia lato nord e in piccola parte sulla grondaia lato sud.

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 (QUESITO C)

La sagoma del fabbricato, fatta eccezione del piccolo manufatto a se stante, del piccolo spazio coperto in aderenza al manufatto e del piccolo manufatto con copertura in coppi in aderenza al muro nord del locale indicato in planimetria come CT (tutti realizzati allo stesso piano del piano seminterrato 1 del fabbricato), risulta nella Mappa d'Impianto matrice formata nell'anno 1942 acquisita presso l'Archivio di Stato di Fermo; pertanto l'inizio della costruzione del solo fabbricato è antecedente tale anno e di conseguenza precedente il 2 settembre 1967.

Dalla documentazione rilasciata a seguito di accesso agli atti dal Comune di Grottazzolina, sono emerse le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato e la particella in cui insiste:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, pratica edilizia n. 53/78 protocollo n. 2832/78 del 30/06/1979, per la costruzione di due balconi e variante copertura scala (Allegato 10 Concessione pratica edilizia n. 53/78 protocollo n. 2832/78 del 30/06/1979);
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, concessione n. 98/81, pratica edilizia n. 48/81 protocollo n. 1937 del 04/11/1981, per la costruzione di opere di recinzione, in parte con rete metallica (lato ovest) e in parte con ringhiera in legno (oggi tutta metallica, e parzialmente demolita in corrispondenza del confine con la vicina particella 66 non oggetto della presente relazione) (Allegato 11 Concessione n. 98/81, pratica edilizia n. 48/81, protocollo n. 1937 del 04/11/1981);
- Istanza di concessione in sanatoria per abusi edilizi n. 983 del 28/02/1995 – pratica n. 22, presentata dall'allora proprietario sig. XXXXXXX, per la realizzazione di opere abusive descritte in domanda "Realizzazione di piccolo ampliamento per mezzo di balconi sostenuti da pilastri, sopraelevazione con rifacimento di falda di copertura tetto alla stessa quota del fabbricato contiguo" (Allegato 12 Istanza di concessione in sanatoria per abusi edilizi n. 983 del 28/02/1995 – pratica n. 22 e allegati).

In tale sede il sig. XXXXXXX aveva allegato all'istanza:

- n° 3 bollettini per le oblazioni oneri di concessione per abusivismo edilizio con importi di lire 1.493.000, lire 2.000.000 e lire 389.000;
- Documentazione fotografica;

Il Comune di Grottazzolina aveva richiesto integrazione alla domanda, in quanto carente di alcuni documenti elencati nella richiesta di integrazione, nella fattispecie (Allegato 13 Richiesta integrazione);

- certificato di idoneità sismica redatto da un tecnico abilitato;
- elaborato grafico, in duplice copia, quotato completo di piante, prospetti e sezioni sia dello stato attuale che dello stato modificato individuando in rosso l'abuso, firmato dal proprietario e da un professionista abilitato in duplice copia; sulle piante dovrà essere riportata la destinazione d'uso e le dimensioni dei locali;
- accatastamento con il visto di avvenuta presentazione all'U.T.E. completo di planimetrie ed elaborato planimetrico; o ruralità;

- planimetria con l'esatta individuazione dell'area e l'ubicazione dell'opera sull'area stessa con distanze dai confini e dagli edifici, firmata da un tecnico abilitato e dal proprietario;
- relazione tecnico-descrittiva dell'abuso;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata (primaabit.);
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che non si creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime come disposto dalla L. 724/94 art. 39 comma 2.

In mancanza di quanto richiesto, la pratica rimarrà sospesa ed inevasa.

Come risposto dal Tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Grottazzolina Arch. Simona Diluca, la pratica di condono non è stata definita in quanto non integrata (Allegato 14 Risposta Comune condono).

Nel corso degli anni la proprietà ha eseguito interventi di manutenzione straordinaria all'interno e all'esterno dell'abitazione realizzando opere edili in difformità o in assenza di atti autorizzativi.

Durante le fasi di rilievo sono state riscontrate difformità tra lo stato rilevato, lo stato approvato in Comune e la planimetria catastale.

Si precisa che a livello di progetti depositati in Comune, non si hanno piante, sezioni e prospetti dell'intero fabbricato; l'unico progetto depositato in cui è rappresentato il fabbricato, è quello relativo la Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, pratica edilizia n. 53/78 protocollo n. 2832/78 del 30/06/1979, per la costruzione di due balconi e variante copertura scala. In tale progetto sono rappresentati la sagoma, e i prospetti nord, sud ed est del fabbricato con le uniche misure del balcone al piano tipo (balconi oggetto di successiva modifica come indicato nell'istanza di concessione in sanatoria per abusi edilizi n. 983 del 28/02/1995 – pratica n. 22), senza la suddivisione interna dei piani e con riportate solo alcune finestre. Si ricorda che la sagoma del fabbricato, fatta eccezione del piccolo manufatto a sé stante, del piccolo spazio coperto in aderenza al manufatto e del piccolo manufatto con copertura in coppi in aderenza al muro nord del locale indicato in planimetria come CT (tutti realizzati allo stesso piano del piano seminterrato 1 del fabbricato), risulta nella Mappa d'Impianto matrice formata nell'anno 1942 acquisita presso l'Archivio di Stato di Fermo.

In merito alla rappresentazione dei piani lo scrivente si può basare esclusivamente sulla planimetria catastale, che risulta difforme allo stato dei luoghi, in particolare;

- Al piano seminterrato 1, il locale con grottino e la porzione non comunicante con i piani superiori in planimetria sono un unico locale con indicata la dicitura FONDACO, mentre allo stato dei luoghi sono divisi tra loro da muro. Inoltre, nella porzione non comunicante con gli altri piani è stato realizzato un piccolo bagno. Detto muro di divisione e il piccolo bagno non sono rappresentati in planimetria catastale, come anche le due aperture che rendono comunicante il disimpegno - il locale CT – il locale con grottino, una parete del locale con grottino ha una diversa forma, la porzione non comunicante presenta una parete con diversa conformazione e una porta è stata murata dall'interno. L'altezza interna è superiore rispetto a quella indicata in planimetria;
- Al piano seminterrato 1 è rappresentato il piccolo manufatto a sé stante e il piccolo spazio coperto in aderenza al manufatto con copertura degli stessi in aderenza al fabbricato.

Entrambi sono stati schematicamente rappresentati nel progetto della Concessione per eseguire

attività edilizia o di trasformazione urbanistica, pratica edilizia n. 53/78 protocollo n. 2832/78 del 30/06/1979, per la costruzione di due balconi e variante copertura scala; lo scrivente, non potendo sapere con certezza l'esatta epoca di edificazione, ritiene che detti beni non siano conformi e non siano sanabili, salvo diversa disposizione del Comune, e pertanto sono da considerare abusivi e da demolire;

- Al piano seminterrato 1 in aderenza al muro nord del locale indicato in planimetria come CT, è stato realizzato un piccolo manufatto con coppi, con la parete esterna delle stesse tonalità di colore del fabbricato, non riportato in planimetria e non risulta in alcun progetto; lo scrivente, non potendo sapere con certezza l'esatta epoca di edificazione, ritiene che detto bene non siano conforme e non sia sanabili, salvo diversa disposizione del Comune, e pertanto è da considerare abusivo e da demolire;
- Ai piani terra, primo e secondo non è stata rappresentata la finestra sul lato est del fabbricato con affaccio sulla strada (per complessive n. 3 finestre), e al piano primo la finestra e la portafinestra della camera nord est sono rappresentate in planimetria in maniera invertita;
- Al piano terra, una parete del locale soggiorno/sala da pranzo presenta una rientranza;
- Al piano secondo le porte sono spostate rispetto a come rappresentato in planimetria e non tutte le altezze indicate in planimetria sono corrette;

Esternamente nella corte, sono stati messi dei cancelli e sono stati realizzati dei gradini con muri in cemento controterra non presenti in alcuna pratica edilizia e pertanto anch'essi difformi, e l'originaria recinzione è stata parzialmente demolita in corrispondenza dell'ingresso del fabbricato e non si ha una definizione esatta del confine in corrispondenza della porzione ovest.

Tali difformità, fatta eccezione del piccolo manufatto a se stante, del piccolo spazio coperto in aderenza al manufatto e del piccolo manufatto con copertura in coppi in aderenza al muro nord del locale indicato in planimetria come CT (tutti realizzati allo stesso piano del piano seminterrato 1 del fabbricato) che salvo diversa disposizione del Comune sono da demolire, sono sanabili con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 del DPR n. 380 del 06-06-2001, mediante la presentazione di tutta la documentazione necessaria e richiesta.

Pertanto, il futuro acquirente allo scopo di regolarizzare le difformità emerse inerenti al fabbricato, potrà procedere con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 del DPR n. 380 del 06-06-2001, sostenendo i costi stimati elencati a seguito:

- 1.000 euro - sanzione amministrativa per differenze planimetriche;
- 516 euro - sanzione amministrativa per differenze prospettiche;
- 1.500 euro - rilievo edificio;
- 200 euro - ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 2.000 euro - presentazione SCIA ai sensi dell'art. 37 dpr 380 presso gli uffici comunali;
- 500 euro - pratica catastale.

Per un totale di euro 5.716 oltre i diritti di segreteria non quantificabili in tale sede, comprensivo di aggiornamento della planimetria catastale e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune.

A tali costi dovranno essere sommati i costi necessari alla definizione della pratica di condono, in

quanto tale pratica non è stata mai integrata; si dovrà predisporre e presentare tutta la necessaria documentazione come indicato nella richiesta di integrazione, salvo ulteriori documenti richiesti dal Comune elencati con certezza solo in fase di istruttoria della pratica.

Per definire il condono lo scrivente stima i costi necessari per quanto riguarda le spese tecniche, oltre a quelli sopra determinati (euro 5.716) in non meno di euro 5.000 (per complessivi euro 10.716), oltre eventuali ulteriori oneri comunali non quantificabili ad oggi, anche se all'epoca della presentazione dell'istanza di concessione in sanatoria per abusi edilizi n. 983 del 28/02/1995 – pratica n. 22, presentata dall'allora proprietario sig. XXXXXXX, lo stesso aveva già provveduto al pagamento di n. 3 bollettini per complessive lire 3.882.000.

È stato richiesto il certificato di idoneità sismica redatto da un tecnico abilitato, e ad oggi lo scrivente non ha le competenze per poter affermare con certezza se a seguito dell'abuso, il fabbricato sia o meno idoneo, pertanto non si ha la certezza dell'esito del condono e se sono necessari eventuali interventi da effettuare sul bene.

Come indicato in precedenza, il piccolo manufatto a se stante, il piccolo spazio coperto in aderenza allo stesso manufatto e il piccolo manufatto con copertura in coppi in aderenza al muro nord del locale indicato in planimetria come CT (tutti realizzati allo stesso piano del piano seminterrato 1 del fabbricato), non potendo sapere con certezza l'esatta epoca di edificazione, si ritiene che detti beni non siano conformi e non siano sanabili, salvo diversa disposizione del Comune, e pertanto da considerare abusivi e da demolire.

Per la demolizione di detti beni si stima un costo complessivo di euro 2.000 euro.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati; pertanto, potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se ne terrà comunque conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

Al sig. XXXXXXX è stata inoltre rilasciata Concessione per eseguire lavori edili o di trasformazione urbanistica, concessione n. 775/91, pratica n. 1991/028 protocollo n. 2033 del 19/10/1991, per la costruzione di muro di recinzione. Seppur in tale pratica è indicata la particella 67 in cui ricade il fabbricato, dal progetto risulta che si riferisce alle adiacenti particelle 516 e 517 non oggetto della presente relazione in quanto non pignorate (Allegato 15 Concessione n. 775/91, pratica n. 1991/028 protocollo n. 2033 del 19/10/1991).

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 SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE (QUESITO D)

La costruzione del fabbricato in oggetto risulta esser iniziata in data antecedente il 2 settembre 1967, come esaurientemente indicato nella risposta al quesito C).

5. AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985 (QUESITO E)

Il bene oggetto del presente elaborato non è un terreno, bensì un fabbricato da cielo a terra; pertanto, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Consultato il P.R.G. online, la particella in cui ricade il fabbricato risulta essere destinata a (Allegato 16 Estratto PRG online e NTA Comune Grottazzolina):

- Zonizzazione B1 – Tessuto residenziale del Capoluogo;
- Crinali Ambito di tutela definitivo;
- Area "V" di alta percettività visiva;
- CTR10000_Line.

6. A IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI (QUESITO F)

La presente perizia di stima ha per oggetto un fabbricato da cielo a terra, sito nel Comune di Grottazzolina (FM) e catastalmente individuata come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Grottazzolina	3	67	-	A/3 - 1	7,5 vani	Totale: 219 m ²	120,08	S1-T-1-2

Indirizzo: VIA A. DE GASPERI n° 119 Piani S1-T-1-2. Intestato a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nata in XXXXXXXX (EE) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà 2/4 in regime di comunione dei beni, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nata in XXXXXXXX (EE) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà 1/2.

In sede di sopralluogo è emerso che la porzione di muro in cui è affisso il numero civico è stata oggetto di intervento con danneggiamento dello stesso. Allo stato attuale il numero civico non è chiaramente distinguibile. Inoltre, sempre in tale sede, si è rilevato che non si ha chiara delimitazione in loco del confine della particella 67.

La particella 67 del foglio 3 del Comune di Grottazzolina, in cui insiste il fabbricato, confina a nord con la particella 66, a est con la Strada Provinciale 60, a sud con la Strada Provinciale 60 e la particella 133 e a ovest con la particella 516 (Allegato 07 Estratto di mappa con evidenziata la particella in cui ricade il fabbricato).

In sede di sopralluogo sono state rilevate discrepanze tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi come descritto alla risposta al quesito C; dalla documentazione urbanistica acquisita mediante accesso agli atti presso il Comune di Grottazzolina si è riscontrato che non si può procedere all'aggiornamento di detta planimetria in quanto si rende necessaria la regolarizzazione delle difformità e definire la pratica di condono, come esaurientemente descritto nella risposta al quesito C; solo successivamente potrà essere aggiornata la planimetria.

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 GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI (QUESITO G)

Da quanto emerso nell'atto di pignoramento e da quanto costatato dallo scrivente, all'atto della notifica del pignoramento datato 23/07/2015, pignoramento trascritto il 04/08/2015 al Reg. Part. 3.802, la sig.ra XXXXXXXXXXXX (esecutata) era unica intestataria del bene in oggetto, per effetto della sentenza n. 103/2015 del Tribunale di Fermo del 26/01/2015 a firma del G.O.T. Avv. Rossella Maurizi, con cui sono stati trasferiti in favore della sig.ra XXXXXXXXXXXX (esecutata) (già intestataria della quota di 2/4), i diritti di proprietaria di vari beni immobili precedentemente intestati e riferibili al Sig. XXXXXXXX, tra cui i diritti di proprietà pari al 50% dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottazzolina al foglio 3 particella 67, Via Alcide De Gasperi n. 119.

Si precisa che la sentenza n. 103/2015 del Tribunale di Fermo del 26/01/2015 è stata trascritta in data 13/12/2016 al Reg. Part. n. 5.357 (Allegato 17 Ispezione Ipotecaria sig.ra XXXXXXXXXXXX; Allegato 18 Ispezione Ipotecaria Immobilitaria); data successiva la trascrizione del pignoramento del 04/08/2015.

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 (QUESITO H)

Di seguito il quadro sinottico degli atti di provenienza nel ventennio antecedente al pignoramento trascritto al Reg. Part. n. 3.802 in data 04/08/2015.

L'immobile oggetto di pignoramento, al 01.01.1995 era catastalmente intestato:

- ai signori XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Fermo (AP) il XXXXXXXX per il diritto di proprietà di 1/4 e a XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Grottazzolina (AP) il XXXXXXXX per il diritto di proprietà di 3/4 a seguito di Atto per causa di morte – Certificato di Denuncia di Successione trascritto al Reg. Part. n. 4.880 in data 04/12/1996 in morte della sig.ra XXXXXXXX, nata a Grottazzolina il XXXXXXXX, deceduta a Fermo il XXXXXXXXXXXXXXXX, con cui sono stati trasferiti i diritti di proprietà in capo al de cuius pari al 50% dell'immobile oggetto di esecuzione, ai signori XXXXXXXX (figlio, il diritto di proprietà di 1/4) e a XXXXXXXX (coniuge, il diritto di proprietà di 1/4) (Allegato 19 Ispezione Ipotecaria sig. XXXXXXXX);
- Ai sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX l'immobile era pervenuto a seguito di atto di compravendita trascritto al Reg. Part. n. 2.353 in data 25/06/1976, con cui la sig.ra XXXXXXXX o XXXXXXXX ha venduto al sig. XXXXXXXX l'immobile oggetto di esecuzione. Si precisa che nell'atto trascritto al Reg. Part. n. 2.353 in data 25/06/1976 non è indicato lo stato civile del sig. XXXXXXXX, mentre nella visura catastale storica dell'immobile è indicato il regime di comunione legale; regime confermato dal fatto che a seguito della morte della sig.ra XXXXXXXX la quota è stata ripartita tra il figlio ed il marito;

- A seguito dell'Atto di donazione trascritto al Reg. Part. n. 1.936 in data 27/04/1995 il sig. XXXXXXXX ha donato il diritto di proprietà di 3/4 dell'immobile oggetto di esecuzione rispettivamente al sig. XXXXXXXX la quota di 1/4, e alla sig.ra XXXXXXXXXXXX (esecutata) la quota di 2/4;
- Per effetto della sentenza n. 103/2015 del Tribunale di Fermo del 26/01/2015 a firma del G.O.T. Avv. Rossella Maurizi, trascritta al Reg. Part. 5.357 del 13/12/2016, sono stati trasferiti in favore della sig.ra XXXXXXXXXXXX (esecutata) i diritti di proprietà di vari beni immobili precedentemente intestati e riferibili al Sig. XXXXXXXX, tra cui i diritti di proprietà pari al 50% dell'immobile oggetto di esecuzione censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottazzolina al foglio 3 particella 67, Via Alcide De Gasperi n. 119.

Alla data delle ispezioni ipotecarie allegata alla presente il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Grottazzolina al foglio 3 particella 67 oggetto di pignoramento è gravato dalle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) (Allegato 17 Ispezione Ipotecaria sig.ra XXXXXXXXXXXX; Allegato 18 Ispezioni Ipotecarie Immobile);

- ISCRIZIONE del 15/12/2009 - Registro Particolare 2391 Registro Generale 10630
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 11433/4399 del 14/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 23/09/2011 - Registro Particolare 4581 Registro Generale 7438
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7145 del 20/09/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, a favore della sig.ra XXXXXXXXXXXX e contro il sig. XXXXXXXX gravante sui diritti di proprietà pari a 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Grottazzolina al foglio 3 particella 67;
- ISCRIZIONE del 16/09/2014 - Registro Particolare 895 Registro Generale 6104
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 891 del 05/09/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 04/08/2015 - Registro Particolare 3802 Registro Generale 5280
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Repertorio 1797/2015 del 23/07/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 13/12/2016 - Registro Particolare 5357 Registro Generale 7935
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 815 del 26/01/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA.

Si precisa che a seguito della DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, trascritta il 23/09/2011 al Reg. Part. 4.581 a favore della sig.ra XXXXXXXXXXXX e contro il sig. XXXXXXXX gravante sui diritti di proprietà pari a 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Grottazzolina al foglio 3 particella 67, è stata successivamente emessa la sentenza n. 103/2015 del Tribunale di Fermo del 26/01/2015 a firma del G.O.T. Avv. Rossella Maurizi, trascritta al Reg. Part. 5.357 del 13/12/2016, con cui sono stati trasferiti in favore della sig.ra

XXXXXXXXXX (esecutata) i diritti di proprietaria di vari beni immobili precedentemente intestati e riferibili al Sig. XXXXXXXX, tra cui i diritti di proprietà pari al 50% dell'immobile oggetto di esecuzione censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottazzolina al foglio 3 particella 67, Via Alcide De Gasperi n. 119.

Precisazione:

Per quanto riguarda la quota di 1/4 pervenuta al sig. XXXXXXXX per successione della sig. XXXXXXXX, non risulta trascritto alcun atto di accettazione tacita o espressa; il sig. XXXXXXXX avendo iscritto ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario il 15/12/2009 al Reg. Part. 2391 sul bene oggetto di successione, ha di fatto compiuto un atto di disposizione (Allegato 02 Nota di iscrizione R.P. 2391 del 15/12/2009).

Pertanto, a parere dello scrivente, salvo diversa interpretazione e/o disposizione del Giudice, **non risulta la continuità delle trascrizioni**, per la mancanza di atto trascritto di accettazione tacita o espressa di eredità relativo la quota di 1/4 in capo al sig. XXXXXXXX.

Come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, *"il Sig. XXXXXXXX è deceduto in data XXXXXXXX"*, ed era coniugato in regime di comunione legale dei beni. Sempre in detto atto, è stato appurato che *"in data 12/08/2013 i figli del de cuius, XXXXXXXX e XXXXXXXX, hanno rinunciato all'eredità (n. 888/2013 RG VG Trib. FM; successione n. 180/13; Cron. n. 1539/13; Rep. n. 00000174/13; atto prot. Ag. Entrate FM al n. 23158 in data 14/8/2013 registrato il 17/9/2013 al n. 218); e che in data 26/10/2013, la moglie del de cuius Sig.ra XXXXXXXX rinunciava all'eredità (n. 1105/13 RG VG Trib Fermo; Succ. n. 217/13; Cron. n. 1958/13; Rep. n. 00000214/13; Atto Prot. Ag. Entrate al n. 30061 in data 28/10/2013 registrato in data 12/11/2013 al n. 2682)". Tali rinunce all'eredità non risultano nell'ispezione ipotecaria per immobile.*

A seguito dell'assegnazione del bene con asta giudiziaria, le formalità suindicate, saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente/assegnatario, **fatta eccezione della DOMANDA GIUDIZIALE che non potrà essere cancellata dal Giudice delle Esecuzioni, salvo diversa disposizione e pertanto si rimette ogni decisione in merito allo stesso Giudice delle Esecuzioni.**

9. DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (QUESITO I)

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche dello stesso, in particolare: l'ubicazione, le dimensioni complessive, il generale stato manutentivo, la dotazione e le caratteristiche degli impianti tecnologici, il livello di finiture ed il loro stato conservativo, la dotazione di servizi e le caratteristiche dell'area urbana in cui lo stesso immobile ricade.

9.1. Determinazione della superficie commerciale dell'u.i.u.

Il bene ha superficie lorda coperta di circa 156 m² (piani terra, primo e secondo compresa la scala calcolata 1 sola volta) di vani principali e accessori diretti, superficie lorda coperta di circa 30 m² (piano seminterrato 1, porzione di fondaco comunicante con i vani principali e accessori diretti

mediante scala interna), pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali e accessori diretti, superficie lorda coperta di circa 21 m² (piano seminterrato 1, fondaco non comunicante con i vani principali e/o accessori diretti, con accesso dalla corte) pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali e accessori diretti, e superficie lorda scoperta di circa 18 m² comunicante con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.; balconi piani terra, primo e secondo).

Come indicato in precedenza, il piccolo manufatto a se stante, il piccolo spazio coperto in aderenza allo stesso manufatto e il piccolo manufatto con copertura in coppi in aderenza al muro nord del locale indicato in planimetria come CT (tutti realizzati allo stesso piano del piano seminterrato 1 del fabbricato), non potendo sapere con certezza l'esatta epoca di edificazione, si ritiene che detti beni non siano conformi e non siano sanabili, salvo diversa disposizione del Comune, e pertanto da considerare abusivi e da demolire, e non rientrano nel computo.

Per omogeneizza le superfici lorde sopra determinate per ottenere la superficie commerciale, ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, lo scrivente applica i seguenti coefficienti;

- 100 % alla superficie lorda dei vani principali e accessori diretti;
- 50% alla superficie lorda coperta della porzione di fondaco comunicante mediante scala con i vani principali ed accessori diretti (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).
- 30% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) fino a 25 mq;
- 25% alla superficie lorda coperta della porzione di fondaco non comunicante con i vani principali e accessori diretti (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

Pertanto, si determina la seguente superficie commerciale:

$(156_{\text{MQ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times (1 - (1 - 1_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (30_{\text{MQ DI SUP. COP. PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORIA COMUNICANTE PORZ. FONDACO}} \times (1 - (1 - 0,50_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (18_{\text{MQ DI SUP. SCO. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE BALCONE}} \times (1 - (1 - 0,3_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (21_{\text{MQ DI SUP. COP. PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORIA NON COMUNICANTE PORZ. FONDACO}} \times (1 - (1 - 0,25_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}))) = 156_{\text{MQ}} + 15_{\text{MQ}} + 5,4_{\text{MQ}} + 5,25_{\text{MQ}} = 181,65 \text{ mq}^1$ di superficie commerciale dell'u.i.u..

9.2. Metodo di stima dell'u.i.u.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni simili (nel caso specifico il metro quadrato di superficie commerciale) verificarne il valore medio per beni di analoga ubicazione, destinazione e caratteristiche e, quindi, determinarne il valore di mercato ordinario.

Successivamente, effettuate le opportune considerazioni relative alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima rispetto agli altri beni simili presi a riferimento, si procede alla determinazione del valore di mercato reale del bene effettuando eventuali aggiunte o detrazioni in

¹ Tale superficie è comprensiva dell'area scoperta circostante il fabbricato, facente parte della particella 67;

riferimento ai particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

9.3. Determinazione del valore di mercato ordinario dell'u.i.u.

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno, prendere come riferimento di valore unitario, i valore di mercato (euro al metro quadro) rilevati sia nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – semestre 1 del Comune di Grottazzolina, fascia Centrale, zona Capoluogo e dintorni, codice di zona B1, Microzona 1 (Allegato 20 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – semestre 1- OMI), sia nel borsino immobiliare (Allegato 21 Borsino Immobiliare), pari a:

- 775 €/mq, valore di mercato medio riferito ad Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale (OMI) (media tra il valore minimo di 650 €/mq e quello massimo di 900 €/mq);
- 766 €/mq, valore di mercato medio riferito ad Abitazioni in stabili di fascia media (Borsino immobiliare);

pertanto, il valore di mercato unitario medio e pari a:

- 770,50 €/mq, a cifra tonda **770 €/mq** (media tra i due valori come sopra individuati).

Pertanto, il ricercato valore di mercato ordinario del bene è pari a:

- $181,65 \text{ SUP. COMM. U.I.U.} \times 770 \text{ EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO} = \text{euro } 139.870,50$, a cifra tonda **euro 140.000** di valore di mercato ordinario dell'u.i.u..

9.4. Determinazione del valore di mercato reale dell'u.i.u.

Ai fini della determinazione del valore di mercato reale dell'immobile oggetto della presente relazione di stima sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni inerenti a particolari caratteristiche dello stesso.

In merito alla valutazione dell'immobile in oggetto non sono state riscontrate caratteristiche che determinino aumento di valore; sono invece state riscontrate caratteristiche, che determinano detrazioni di valore, rispetto al valore di mercato preso a riferimento; nel dettaglio:

- Come risposto dal Tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Grottazzolina Arch. Simona Diluca, la pratica di condono non è stata definita in quanto non integrata. Si dovrà predisporre e presentare tutta la necessaria documentazione come indicato nella richiesta di integrazione, salvo ulteriori documenti richiesti dal Comune elencati con certezza solo in fase di istruttoria della pratica; per definire il condono lo scrivente stima i costi necessari per quanto riguarda le spese tecniche, in non meno di euro 5.000 oltre eventuali ulteriori oneri comunali non quantificabili ad oggi, anche se all'epoca della presentazione dell'istanza di concessione in sanatoria per abusi edilizi n. 983 del 28/02/1995 – pratica n. 22, presentata dall'allora proprietario sig. XXXXXXX, lo stesso aveva già provveduto al pagamento di n. 3 bollettini per complessive lire 3.882.000.

Per la definizione del condono, è stato richiesto il certificato di idoneità sismica redatto da un tecnico abilitato, e ad oggi lo scrivente non ha le competenze per poter affermare con certezza se a seguito dell'abuso, il fabbricato sia o meno idoneo.

Come indicato nella risposta al quesito C) sono emerse delle difformità come analiticamente descritto, e si dovrà procedere con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 del DPR n. 380 del 06-06-2001 con costi complessivi stimati in euro 5.716 oltre i diritti di segreteria non quantificabili in tale sede, comprensivo di aggiornamento della planimetria catastale e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune.

Come indicato nella risposta al quesito C), il piccolo manufatto a se stante, il piccolo spazio coperto in aderenza allo stesso manufatto e il piccolo manufatto con copertura in coppi in aderenza al muro nord del locale indicato in planimetria come CT (tutti realizzati allo stesso piano del piano seminterrato 1 del fabbricato), non potendo sapere con certezza l'esatta epoca di edificazione, si ritiene che detti beni non siano conformi e non siano sanabili, salvo diversa disposizione del Comune, e pertanto da considerare abusivi e da demolire.

Per la demolizione di detti beni si stima un costo complessivo di euro 2.000 euro. A seguito della demolizione di detti beni dovranno essere ripristinate i muri del fabbricato.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati; pertanto, potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza;

- Nel complesso l'u.i.u. non versa in buone condizioni, come si può di certo evincere dalle foto degli interni; la proprietà, da quanto si è riscontrato in sede di sopralluogo, è disabitata quindi carente dal punto di vista manutentivo, e a parere dello scrivente si presenta in sufficienti condizioni generali. Sono presenti carcasse di uccelli morti, sporcizia di vario genere e importante tappeto di escrementi di uccelli sui balconi e sui coppi tra il primo ed il secondo piano lato sud del fabbricato. Inoltre, dalla foto aerea si nota la presenza di erba sulla grondaia lato nord e in piccola parte sulla grondaia lato sud;
- A seguito dell'assegnazione del bene con asta giudiziaria, **la DOMANDA GIUDIZIALE non potrà essere cancellata dal Giudice delle Esecuzioni, salvo diversa disposizione e pertanto si rimette ogni decisione in merito allo stesso Giudice delle Esecuzioni;**
- il bene si sviluppa su quattro piani, ed è privo di ascensore;
- il bene è soggetto a vendita forzosa, con limitato mercato e conseguente minor numero di offerenti.

Per tutte le ragioni sopra esposte, in particolare per la presenza del condono da definire e la non certezza del suo esito e se sono necessari eventuali interventi da effettuare sul bene, le difformità riscontrate e lo stato di manutenzione in cui verte il bene, si ritiene opportuno effettuare diminuzioni di valore, nell'ordine del 30 % rispetto all'ordinario. Il valore di mercato reale dell'u.i.u. oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

- $140.000 \text{ EURO VALORE DI MERCATO} \times (1-0,30) \text{ COEFF. DI DIMINUZIONE} = \text{euro } 98.000 \text{ di valore di mercato reale}^2$.

In riferimento a quanto emerso in sede di sopralluogo, la gestione del fabbricato oggetto di esecuzione non si configura come condominio; pertanto, non sono state riscontrate spese

² Tale valore è comprensivo della corte del fabbricato ricadente nella particella 67, in quanto strettamente connessa allo stesso.

condominiali insolute.

Il valore di mercato reale unitario è pari a:

- **98.000** EURO VALORE DI MERCATO REALE : **181,65** MQ SUP. COMMERCIALE = **euro/mq 539,50** di valore di mercato reale unitario.

10. A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI (QUESITO L)

Lo scrivente ha individuato un unico lotto da porsi in vendita così di seguito composto:

Lotto Unico

Diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.), sita nel Comune di Grottazzolina – catastalmente sita Via Alcide de Gasperi n. 119 e individuata come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Grottazzolina	3	67	-	A/3 - 1	7,5 vani	Totale: 219 m ²	120,08	S1-T-1- 2

Valore di mercato reale: **euro 98.000.**

Superficie commerciale: **mq 181,65.**

Prezzo a base d'asta: euro 98.000.

11. ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI). SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (QUESITO M)

A seguito dei sopralluoghi di concerto con il custode dell'I.V.G., è stato constatato che l'immobile oggetto di pignoramento è libero e disabitato da lunga data (Allegato 22 Risposta Comune Grottazzolina Occupanti e Matrimonio eseguita).

Interrogata l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Fermo, "la Sig.ra XXXXXXXXXXX non risulta aver registrato contratti di locazione, comodato o leasing su alcun immobile di proprietà a far data dall'anno 2002, né presso il nostro ufficio né in altre sedi (Allegato 23 Risposta Agenzia Entrate di Fermo).

L'area in cui è sito il bene oggetto di pignoramento presenta vincoli come indicato nella risposta al quesito E) come previsto dal vigente P.R.G. del Comune di Grottazzolina.

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile regionale Dott. Ciccalè, il Commissario interregionale Emilia-Romagna – Marche ha emesso il provvedimento Cron. n. 1452 del 24/06/1965 che elide gli usi civici ed il relativo gravame inerenti al Comune di Grottazzolina.

La gestione del fabbricato oggetto di esecuzione, non si configura come condominio; pertanto non si rilevano né l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, né se sono in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

12. ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ (QUESITO N)

Interrogato il Comune di Grottazzolina, il fabbricato oggetto di esecuzione non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (QUESITO O)

In allegato alla presente la planimetria catastale dell'immobile che dovrà essere aggiornata in base a quanto indicato nelle risposte ai quesiti C) e F) (Allegato 09 Planimetria Catastale), e congrua documentazione fotografica (Allegato 24 Allegato Fotografico).

14. 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 (QUESITO P)

Lotto Unico

Diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.), sita nel Comune di Grottazzolina – catastalmente sita Via Alcide de Gasperi n. 119 e individuata come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Grottazzolina	3	67	-	A/3 - 1	7,5 vani	Totale: 219 m ²	120,08	S1-T-1- 2

Oggetto di perizia è un fabbricato da cielo a terra su quattro piani, seminterrato 1, terra, primo e secondo comunicanti tra loro mediante scala interna (non è presente ascensore), fatta eccezione per una piccola porzione del piano seminterrato 1 il cui unico accesso è dalla corte del fabbricato; il compendio immobiliare è inoltre costituito da piccolo manufatto a se stante con piccolo spazio coperto in aderenza, la cui copertura è collegata al muro del fabbricato in corrispondenza del piano seminterrato 1, da piccola area piantumata sulla porzione sud della particella, e da un altro piccolo manufatto con copertura in coppi. Si accede a questi ultimi direttamente dalla corte del fabbricato.

La porta di ingresso dalla pubblica strada è sita nel prospetto sud del fabbricato al piano terra; si accede al piano seminterrato 1 sia dalla corte del fabbricato (superando un cancello che dal piano terra-strada, percorrendo breve rampa di scale e area pavimentata, porta al piano seminterrato 1) sia dalla scala interna al fabbricato.

Si precisa che la particella 67 in cui ricade il fabbricato è parzialmente recintata, e in corrispondenza del piano seminterrato 1, risulta indivisa con un piccolo giardino che insiste sulla particella 516 (**particella 516 non oggetto della presente perizia**).

Dall'estratto di mappa si nota che il lato ovest del fabbricato è edificato quasi a confine con la

particella 516; per accedere agevolmente ad una porzione del piano seminterrato 1 del fabbricato, il cui unico accesso è dalla corte, al piccolo manufatto a sé stante e al piccolo spazio coperto in aderenza, e all'altro piccolo manufatto con copertura in coppi, si deve passare per la particella 516.

Inoltre, in sede di sopralluogo si è constatato che non si ha una chiara delimitazione della particella 67.

Il bene è sito nel Comune Grottazzolina, in Via Alcide De Gasperi, catastalmente al civico n. 119. In sede di sopralluogo è emerso che la porzione di muro in cui è affisso il numero civico è stata oggetto di intervento con danneggiamento dello stesso. Allo stato attuale il numero civico non è chiaramente distinguibile.

Da quanto rilevato nella mappa d'impianto acquisita dall'Archivio di Stato di Fermo, matrice formata nell'anno 1942, risulta la sagoma dell'immobile (di dimensioni differenti da quelle odierne) (Allegato 08 Mappa d'impianto del 1942). Pertanto, la costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente.

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sull'u.i.u e, trattandosi di cessione forzosa da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

14.1 Descrizione u.i.u. (unità immobiliare urbana)

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottazzolina al foglio 3 particella 67 categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) (Allegato 09 Planimetria catastale).

Nel complesso l'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 156 m² (piani terra, primo e secondo compresa la scala calcolata 1 sola volta) di vani principali e accessori diretti, superficie lorda coperta di circa 30 m² (piano seminterrato 1, porzione di fondaco comunicante con i vani principali e accessori diretti mediante scala interna), pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali e accessori diretti, superficie lorda coperta di circa 21 m² (piano seminterrato 1, fondaco non comunicante con i vani principali e/o accessori diretti, con accesso dalla corte) pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali e accessori diretti, e superficie lorda scoperta di circa 18 m² comunicante con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.; balconi piani terra, primo e secondo).

Nella corte del fabbricato in corrispondenza del piano seminterrato 1 dello stesso, è presente piccolo manufatto a sé stante composto da unico locale, e in aderenza un piccolo spazio coperto di superficie lorda coperta di circa 6 m², entrambi riportati nella planimetria catastale; la copertura sia del piccolo manufatto sia del piccolo spazio in aderenza è collegata al muro del fabbricato. Inoltre, sempre nella corte in aderenza al muro nord del locale indicato in planimetria come CT al piano seminterrato 1 del fabbricato, è stato realizzato un piccolo manufatto con copertura in coppi di superficie lorda coperta di circa 3 m² con la parete esterna delle stesse tonalità di colore del fabbricato, non riportato in planimetria.

L'u.i.u. è composta al piano seminterrato 1 da due distinte porzioni; una comunicante con i piani superiori mediante scala interna, l'altra con accesso esclusivo dalla corte.

La porzione comunicante con piani superiori mediante scala interna (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali e accessori diretti) è costituita da disimpegno, locale indicato in planimetria con la dicitura CT che presenta ulteriore piccolo locale, e locale con grottino (porzione sud del locale indicato in planimetria come fondaco). La porzione non comunicante con piani superiori, con accesso esclusivo dalla corte (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali e accessori diretti) è costituita da un locale e piccolo bagno (porzione nord del locale indicato in planimetria come fondaco).

Il locale con grottino e la porzione non comunicante con i piani superiori, in planimetria sono un unico locale con indicata la dicitura FONDACO, mentre allo stato dei luoghi sono divisi tra loro da muro; detto muro di divisione e il piccolo bagno della porzione non comunicante non sono rappresentati in planimetria catastale, come anche le due aperture che rendono comunicante il disimpegno - il locale CT – il locale con grottino.

L'u.i.u. è composta al piano terra da ingresso, cucina e soggiorno/sala da pranzo; presenta balcone con accesso dal soggiorno/sala da pranzo.

L'u.i.u. è composta al piano primo da n. 3 locali (verosimilmente n. 3 camere da letto) e un bagno; presenta balcone con accesso dal locale nord.

L'u.i.u. è composta al piano secondo da n. 2 locali; presenta balcone con accesso dal locale est.

Lungo la scala che collega il piano terra con il piano primo è presente piccolo locale rappresentato in planimetria al piano primo.

In riferimento all'impianto elettrico, non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se sia o meno a norma.

Nel complesso il fabbricato non versa in buone condizioni, come si può di certo evincere dalle foto degli interni, dei balconi e dell'esterno; la proprietà, da quanto si è riscontrato in sede di sopralluogo, è disabitata quindi carente dal punto di vista manutentivo, e a parere dello scrivente si presenta in sufficienti condizioni generali. Sono presenti carcasse di uccelli morti, sporcizia di vario genere e importante tappeto di escrementi di uccelli soprattutto sul balcone del secondo piano e sui coppi tra il primo ed il secondo piano lato sud del fabbricato. Inoltre, dalla foto aerea si nota la presenza di erba sulla grondaia lato nord e in piccola parte sulla grondaia lato sud.

Dal punto di vista urbanistico, come risposto dal Tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Grottazzolina Arch. Simona Diluca, è stata presentata la pratica di condono che non è stata definita in quanto non integrata, come esaurientemente descritto alla risposta al quesito C). Si dovrà predisporre e presentare tutta la necessaria documentazione come indicato nella richiesta di integrazione, salvo ulteriori documenti richiesti dal Comune elencati con certezza solo in fase di istruttoria della pratica; per definire il condono lo scrivente stima i costi necessari per quanto riguarda le spese tecniche, in non meno di euro 5.000 oltre eventuali ulteriori oneri comunali non quantificabili ad oggi, anche se all'epoca della presentazione dell'istanza di concessione in sanatoria per abusi edilizi n. 983 del 28/02/1995 – pratica n. 22, presentata dall'allora proprietario sig. XXXXXXX, lo stesso aveva già provveduto al pagamento di n. 3 bollettini per complessive lire 3.882.000.

Per la definizione del condono, è stato richiesto il certificato di idoneità sismica redatto da un

tecnico abilitato, e ad oggi lo scrivente non ha le competenze per poter affermare con certezza se a seguito dell'abuso, il fabbricato sia o meno idoneo, pertanto non si ha la certezza dell'esito del condono e se sono necessari eventuali interventi da effettuare sul bene.

Come indicato nella risposta al quesito C) sono emerse delle difformità come analiticamente descritto, e si dovrà procedere con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 del DPR n. 380 del 06-06-2001 con costi complessivi stimati in euro 5.716 oltre i diritti di segreteria non quantificabili in tale sede, comprensivo di aggiornamento della planimetria catastale e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune.

Come indicato nella risposta al quesito C), il piccolo manufatto a se stante, il piccolo spazio coperto in aderenza allo stesso manufatto e il piccolo manufatto con copertura in coppi in aderenza al muro nord del locale indicato in planimetria come CT (tutti realizzati allo stesso piano del piano seminterrato 1 del fabbricato), non potendo sapere con certezza l'esatta epoca di edificazione, si ritiene che detti beni non siano conformi e non siano sanabili, salvo diversa disposizione del Comune, e pertanto da considerare abusivi e da demolire.

Per la demolizione di detti beni si stima un costo complessivo di euro 2.000 euro. A seguito della demolizione di detti beni dovranno essere ripristinate i muri del fabbricato.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati; pertanto, potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Valore di mercato reale: **euro 98.000.**

Superficie commerciale: **mq 181,65.**

Valore di mercato reale unitario: **euro/mq 539,50**

Prezzo a base d'asta: euro 98.000.

15. 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) (QUESITO Q)

In allegato alla presente versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali (Allegato 25 Perizia versione privacy).

16. AD ALLEGARE ALTRESÌ LA CHECK LIST 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 FORMATO .RTF O WORD.ZIP (QUESITO 16)

In allegato alla presente Check List dei principali controlli effettuati (Allegato 26 Check List documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc) e foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Allegato 27 Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati).

Allegati:

- 1.** Nota di Trascrizione 5357 del 2016;
- 2.** Nota di iscrizione Reg. Part. 2391 del 15/12/2009;

- 3.** Visure catastali storiche e microfilm;
- 4.** Certificato di Morte sig.ra XXXXXXXXXXXX;
- 5.** Certificato di Morte sig. XXXXXXXX;
- 6.** Visura catastale sig.ra XXXXXXXXXXXX;
- 7.** Estratto di mappa con evidenziata la particella in cui ricade il fabbricato;
- 8.** Mappa d'impianto del 1942;
- 9.** Planimetria catastale;
- 10.** Concessione pratica edilizia n. 53/78 protocollo n. 2832/78 del 30/06/1979;
- 11.** Concessione n. 98/81, pratica edilizia n. 48/81, protocollo n. 1937 del 04/11/1981;
- 12.** Istanza di concessione in sanatoria per abusi edilizi n. 983 del 28/02/1995 – pratica n. 22 e allegati;
- 13.** Richiesta integrazione;
- 14.** Risposta Comune condono;
- 15.** Concessione n. 775/91, pratica n. 1991/028 protocollo n. 2033 del 19/10/1991;
- 16.** Estratto PRG online e NTA Comune Grottazzolina;
- 17.** Ispezione Ipotecaria sig.ra XXXXXXXXXXXX;
- 18.** Ispezione Ipotecaria Immobile;
- 19.** Ispezione Ipotecaria sig. XXXXXXXX;
- 20.** Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – semestre 1- OMI;
- 21.** Borsino Immobiliare;
- 22.** Risposta Comune Grottazzolina Occupanti e Matrimonio eseguita;
- 23.** Risposta Agenzia Entrate di Fermo;
- 24.** Allegato Fotografico;
- 25.** Perizia versione privacy;
- 26.** Check List documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc;
- 27.** Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati;
- 28.** Verbali sopralluoghi.

Fermo (FM), lì 14.04.2023

Il C.T.U.
Ing. Francesco Grassi
(Firmato digitalmente)