

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare**  
**N° 182/2018 R.G.E.**

**Promossa da**



**Contro**



# TRIBUNALE DI FERMO

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°182/2018 promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

### **OGGETTO: Relazione tecnica del CTU**

#### **Premessa**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini in data 30/06/2022 nomina Esperto nella presente stima immobiliare il sottoscritto Geom. Rutinelli Monica di Fermo che il 18/07/2022 accetta l'incarico di rispondere al quesito redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct:

*“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'art. 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 registi 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 registi 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.*

*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.*

*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: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od 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 (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) 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.*

*4) Compito 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 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 47/1985;*
- d) *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto "c", 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'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifiche 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, verifiche, 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 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 cp.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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero 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 idonealmente 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;*
- r) 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.*

*Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

Il sottoscritto CTU, ha effettuato un primo controllo agli atti di causa e si comunica che il creditore procedente:

- 1)** Ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** la quale risale al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento nella quale sono indicati i dati catastali attuali;
- 2)** Ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale;
- 3)** Nella certificazione notarile non viene indicato lo stato civile dell'esecutato.



La sottoscritta ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Grottammare lo stato civile dell' esecutato (Allegato n. 1) dal quale risulta che:

- ✓ La [REDACTED]  
[REDACTED] risulta di **stato libero**, in possesso della **cittadinanza italiana** e residente nel **Comune di Grottammare in Via Dei Ligustri n°30**.

Dopo aver effettuato sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'esecuzione nel Comune di Grottammare in Via Dei Ligustri n°30 e svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Grottammare, l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Grottammare, la Conservatoria dei RR.II di Fermo, l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno ufficio distaccato di Fermo, allo scopo di reperire la documentazione e i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, si riportano le risultanze di seguito descritte.

#### **QUESITO 4a**

*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;*

Data la consistenza e la conformazione degli immobili si ritiene opportuno, per una migliore appetibilità dello stesso, la creazione di un unico lotto:

#### **LOTTO UNICO:**

- Appartamento sito nel comune di Grottammare (AP) in Via Dei Ligustri n°30, piano S1-T , contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 1120, sub 4**, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 157,52.

Al piano terra l'unità immobiliare confina ad ovest con proprietà [REDACTED], a sud e nord con spazi condominiali, a est con altra proprietà.

- Garage sito nel comune di Grottammare (AP) in Via Dei Ligustri n°30, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 1120, sub 17**, cat. C/6, classe 1, consistenza mq.14,00, rendita € 35,43.

Al piano S1 l'unità immobiliare confina ad ovest con proprietà [REDACTED] a nord con spazi condominiali.

#### **QUESITO 4b**

*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;*

L'unità oggetto di pignoramento riguarda un **appartamento al PT rialzato** ed un **posto auto al piano interrato con annesso locale cantina**, sito a **Grottammare in Via Dei Ligustri n°30** e descritto al catasto urbano dello stesso comune al **foglio 16 part. 1210 sub 4 e 17**.

Le unità immobiliari sono parti di un condominio a destinazione civile abitazione, costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato che si trova in una zona residenziale, priva di servizi ed infrastrutture, in una zona molto panoramica della città, in località Montesecco.

L'appartamento si trova al piano terra rialzato e per accedere è necessario utilizzare la scala esterna condominiale che collega tutti i piani.

L'ingresso all'appartamento è sulla corte esclusiva, è formato da un soggiorno-cucina, una camera, due bagni, un disimpegno e due ampi ripostigli, uno dei quali viene utilizzato come cabina armadio della camera da letto, il tutto per una superficie complessiva di mq. 92,00 ed un'altezza utile di ml. 2,70. L'appartamento di presenta in buone condizioni, con pavimentazione in gres, infissi interni in pvc con doppio vetro ed esterni con tapparelle avvolgibili in plastica, completo di impianto elettrico ed idrico, impianto termico autonomo con caldaia a gas metano e terminali con radiatori in alluminio.

Completa l'appartamento, nei lati sud ed est, una corte esterna esclusiva di circa mq. 100,00, in parte pavimentata ed in parte utilizzata come giardino.

Al piano interrato si trova il posto auto interno di mq. 14,50 delimitato da strisce bianche sul pavimento. A sud del posto auto, c'è il locale cantina di mq. 5.00 provvista di porta d'accesso con serratura. Al piano interrato si accede attraverso un accesso carrabile condominiale provvisto di serranda avvolgibile automatizzata, dalla corte esterna sempre condominiale.

La vendita non è soggetta ad Iva poiché chi vende è un soggetto privato e quindi non titolare di partita Iva.

#### **QUESITO 4c**

*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 47/1985.*

La costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione risale all'anno 2011 come da Concessioni elencate al punto "4d".

#### **QUESITO 4d**

*Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza 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'art.36 del D.P.R. 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.*

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottammare, risulta che, per l'immobile oggetto di esecuzione, sono state presentate (Allegato n°2):

- **Permesso di Costruire n° 51 del 16/09/2009 rilasciato** dal Comune di Grottammare *alla Ditta DOMUS FLAMINIAR SRL*, relativa ai lavori di realizzazione di un edificio di civile abitazione ubicato in C.da Montesecco;
- **Permesso di Costruire n° 7 del 21/01/2010 rilasciato** dal Comune di Grottammare *alla Ditta TECNOGENIA SRL*, per la voltura del Permesso di Costruire n°51 del 16/09/2009;
- **Denuncia di Inizio Attività n° 116/2010** presentata a nome della ditta **TECNOGENIA SRL**, relativa ai lavori di variante in corso d'opera del permesso di Costruire n°7 del 21/01/2010
- **Denuncia di Inizio Attività n° 207/2010** presentata a nome della ditta **TECNOGENIA SRL**, relativa ai lavori di variante in corso d'opera del permesso di Costruire n°7 del 21/01/2010 così come modificato dalla DIA N.116/2010.
- **CILA in Sanatoria n°690/2012** presentata a nome della ditta **TECNOGENIA SRL**, relativa ai lavori installazione di nuovo impianto per la produzione di energia elettrica da fonte solare fotovoltaica di potenza nominale pari a 8,64 Kwp, da installarsi sulla falda piana di copertura dell'immobile.
- **Domanda per il rilascio dell'agibilità presentata con Prot. 7382 del 06/05/2011** dalla ditta **TECNOGENIA SRL**.

L'appartamento sito al piano terra rialzato presenta delle **piccole difformità riguardanti la distribuzione interna dei locali** che possono essere sanate facilmente con la presentazione di una CILA in sanatoria la quale comporta il **pagamento di una sanzione pari ad € 1000,00**.

#### **QUESITO 4e**

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

Non ci sono terreni tra i beni eseguiti.

## QUESITO 4f

*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;*

L'immobile oggetto di pignoramento catastalmente risulta:

- unità immobiliare sita nel comune di Grottammare (AP) in Via Dei Ligustri, piano S1-T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 1210 sub 4**, cat. A/3, classe 4, vani 5, rendita € 157,52;
- unità immobiliare sita nel comune di Grottammare (AP) in Via Dei Ligustri, piano S1-T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 1210 sub 17**, cat. C/6, classe 1, mq. 14,00, rendita € 35,43.

Si allega visura catastale (Allegato n°3).

## QUESITO 4g

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

Gli immobili esecutati descritti al **Foglio 16 Particella 1210 Sub 4 e 17** sono intestati a:

-

– proprietà per 1/1.

In forza ad atto di compravendita a rogito Notaio Filauri Francesca in data 09/06/2011 rep. n. 24759/8415, trascritto a Fermo in data 14/06/2011 ai nn.4748/2839 (Allegato n°4).

Si precisa che è oggetto di pignoramento l'intera quota di proprietà.

#### **QUESITO 4h**

*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;*

Trascrizioni a favore (Allegato n°5):

- **Atto di compravendita** del Notaio Renato Marconi rep. n.49697/7060 del 06/02/1991, trascritto a Fermo lì 01/03/1991 ai nn.2076/1646, con il quale il ■■■■■ ■■■■■ vendeva la piena proprietà alla **Sig.ra Agazzino Cortiana** la piena proprietà di un'area descritta al catasto dei terreni del **Comune di Grottammare** al **foglio 16** con le particelle **465** di mq. 1016.

- **Atto di compravendita** del Notaio Renato Marconi rep. n.58162 del 18/06/1992, trascritto a Fermo lì 02/07/1992 ai nn.4594/3283, con il quale i ■■■■■ ■■■■■ vendevano la piena proprietà al **Sig. ■■■■■** la piena proprietà di un'area descritta al catasto dei terreni del **Comune di Grottammare** al **foglio 16** con le particelle **734** di mq. 1000.

- **Trasferimento immobiliare** tra coniugi in esecuzione di Decreto di Omologa separazione a rogito del Notaio Albino Farina rep. n.42485 del 14/12/2000, trascritto a Fermo il 22/12/2000 ai nn.8334/5467, con il quale l'area descritta al catasto terreni del Comune di Grottammare al foglio 16 con la particella 465, di proprietà della ■■■■■ ■■■■■, veniva trasferita al ■■■■■ ■■■■■

- **Atto di compravendita** del Notaio Albino Farina rep. n.99212/11629 del 10/01/2007, trascritto a Fermo lì 18/01/2007 ai nn.779/542, con il quale il ■■■■■ ■■■■■ vendeva la piena proprietà alla società **DOMUS FLAMINIAE srl** con

sede a Riano CF 07155601003 la piena proprietà di un'area descritta al catasto dei terreni del **Comune di Grottammare al foglio 16** con le particelle **734 e 1155 (ex 465)**.

- **Atto di fusione di Società per Incorporazione** a rogito Notaio Bernardo Cannata del **10/12/2009 rep. n. 26582/14515, trascritto a Fermo il 10/03/2010 ai nn. 1674/967**, tra la Domus Flaminiae srl e la Tecnogenia srl, a seguito del quale l'area descritta al catasto terreni del Comune di Grottammare al s **foglio 16 con le particelle 734 e 1155** sono confluite nella società incorporante **TECNOGENIA SRL**.

- **Atto di compravendita** del Notaio Francesca Filauri rep. n.24759/8415 del 09/06/2011, trascritto a Fermo li 14/06/2011 ai nn.4748/2839, con il quale la Società Tecnogenia srl **vendeva la piena proprietà alla** [REDACTED] la piena proprietà delle unità immobiliari descritta al catasto urbano del **Comune di Grottammare al foglio 16** con la particella **1210 sub 4 e 17**. Nell'atto la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare nei relativi effetti formali e sostanziali i diritti e gli obblighi derivanti dalla **convenzione di lottizzazione denominata "MONTESECCO"**, stipulata con atto del Notaio Paolo Jandelli del 06/04/1979 rep. n.142306, registrato a San benedetto del Tronto in data 26/04/1979 al n. 215, impegnandosi ad osservare le prescrizioni circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree e degli edifici in essa contenuti per tutta la sua durata.

Trascrizioni contro (Allegato n°5):

- **Verbale di pignoramento N. 7108 R.P. del 19/12/2018**

a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo, contro la sig.ra  
in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Fermo del 30/10/2018  
repertorio n. 2052 e gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in  
Grottammare, distinta al catasto Fabbricati al foglio 16, particella 1210 sub 4 e 17.

Iscrizioni (Allegato n°5):

**- Ipoteca volontaria N. 967 R.P. del 14/06/2011**

a favore della Banca dell'Adriatico Spa con sede in Pesaro per € 240.000,00 di cui € 120.000,00 per capitale contro [REDACTED], gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Grottammare, distinta al catasto Fabbricati al foglio 16, particella 1210 sub 4 e 17.

**- Ipoteca giudiziale N. 1018 R.P. del 04/09/2017**

a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo per € 26.000,00 di cui € 13.276,46 per capitale contro [REDACTED] e gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nel catasto fabbricati del Comune di Grottammare al foglio 16 con la particella 1210 sub 4 e 17, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Fermo del 18/04/2017 repertorio n. 806/2017.

**Non esistono altri oneri o formalità anche di natura condominiale.**

**QUESITO 4i**

*A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 cp.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.*

La stima è stata eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico mediante raffronto con immobili simili o analoghi di cui è noto il recente prezzo di compravendita. Il parametro scelto per la comparazione è il metro quadro su superficie commerciale.

Il valore complessivo deriva dal prodotto tra il prezzo unitario ritenuto congruo e le superfici relative scaturite dalla moltiplicazione della superficie commerciale per un coefficiente moltiplicativo.



<b>LOTTO UNICO</b>						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€. / mq.	Valore
Foglio 16 Part 1210 sub 4	abitazione PT	92,00	1,00	92,00		
	corte esclusiva	100,00	0,33	33,00		
Foglio 16 Part 1210 sub 17	garage	14,50	0,50	7,25		
	cantina	5,00	0,50	2,50		
FABBRICATO	TOTALE		Mq.	134,75	€ 1.900,00	€ 256.025,00
		VALORE COMPLESSIVO				€ 256.025,00
		COSTO X SANZIONE CILA MOD. INTERNE				-€ 1.000,00
		DEBITI CONDOMINIALI				-€ 10.798,06
<b>VALORE DEI DIRITTI POSTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>						<b>€ 244.226,94</b>

#### **QUESITO 4I**

*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;*

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento si ritiene opportuno creare un unico lotto:

#### **LOTTO UNICO**

##### **diritti di piena proprietà su:**

- appartamento sito nel comune di Grottammare (AP) in Via Dei Ligustri n°30, piano S1-T , contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio**

**16 con la particella 1120, sub 4**, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 157,52.

L'appartamento confina ad ovest con proprietà [REDACTED], a sud e nord con spazi condominiali, a est con altra proprietà.

- Garage con cantina sito nel comune di Grottammare (AP) in Via Dei Ligustri n°30, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 16 con la particella 1120, sub 17**, cat. C/6, classe 1, consistenza mq.14,00, rendita € 35,43.

Il garage confina ad ovest con proprietà [REDACTED], a nord con spazi condominiali.

Per un valore complessivo della proprietà di **€ 244.226,94**

#### **QUESITO 4m**

*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 derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

L'appartamento al PT rialzato e la rimessa con cantina al PS1 descritto al **Foglio 16 Particella 1210 Sub 4 e 17** sono occupati dall'esecutata:

- [REDACTED].

Le unità immobiliari che compongono il lotto unico oggetto di esecuzione fa parte del “**Condominio LIGUSTRI**” sito a Grottammare in Via Dei Ligustri n°30 CF 91036640448, amministrato dalla SIM AMMINISTRAZIONI SRL, **verso il quale la** XXXXXXXXXX **ha un debito di:**

- **€ 10.798,06** derivante dalla situazione versamenti dell’esercizio ordinario “2022/2023” periodo dal 01/07/2022 al 30/06/2023 (Allegato n°6)

**Non ci sono spese straordinarie deliberate e in corso di realizzazione.**

#### **QUESITO 4n**

*Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Dalle indagini effettuate i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **QUESITO 4o**

*Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idonealmente li raffiguri.*

Si allega la planimetria catastale dell’immobile pignorato (Allegato n°7) e la documentazione fotografica (Allegato n°8).

#### **QUESITO 4p**

*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;*

Si allega il manifesto d’asta (Allegato n°9)

#### **QUESITO 4q**

*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.*

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

### **QUESITO "4r"**

*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.*

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto. Si allega:

- 1) Certificato di stato civile dell' esecutato;
- 2) Precedenti Urbanistici;
- 3) Visure catastali;
- 4) Atto di provenienza;
- 5) Elenco formalità ipotecarie;
- 6) Situazione versamenti condominiali;
- 7) Planimetrie Catastali;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Manifesto d'Asta.

Fermo lì 16/03/202



**ALLEGATO n° 8 ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO  
Esecuzione Immobiliare n° 182/2018**

**Documentazione Fotografica**

**FOTO 1** – Esterno immobile



**FOTO 2** – Esterno immobile



**FOTO 3 – Esterno immobile**



**FOTO 4 – Appartamento**



**FOTO 5 – Appartamento**



**FOTO 6 – Appartamento**





**FOTO 7 – Appartamento**



**FOTO 8 – Appartamento**



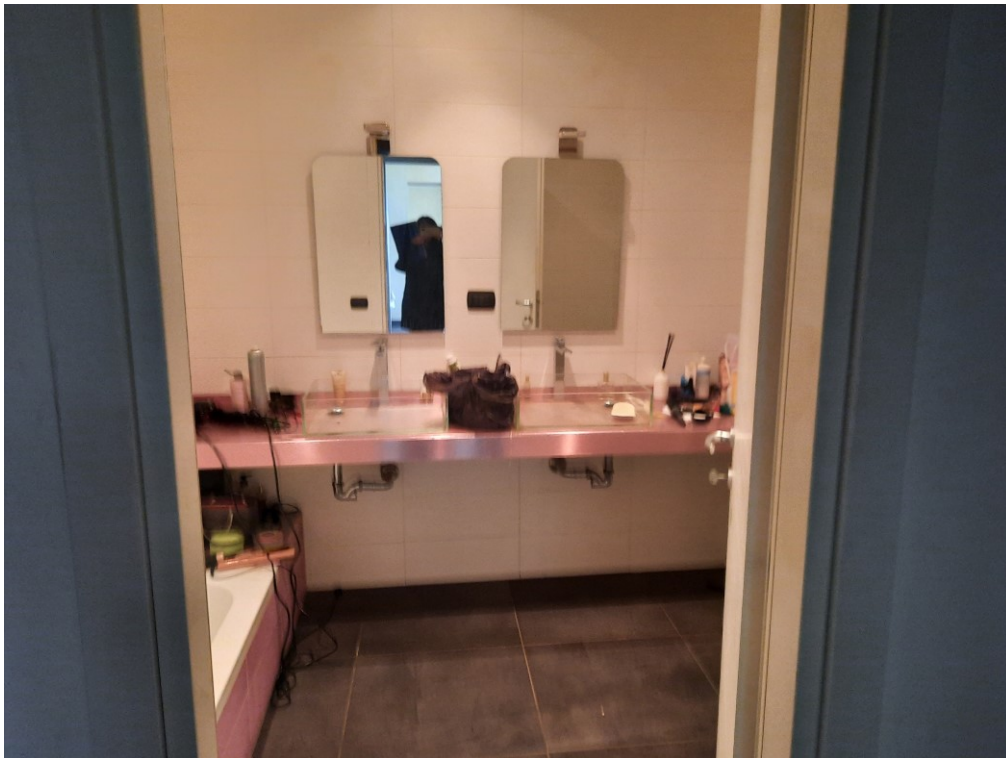
**FOTO 9** – Appartamento



**FOTO 10** – Appartamento



**FOTO 11 – Appartamento**



**FOTO 12 – Corte esclusiva**



**FOTO 13** – Corte esclusiva



**FOTO 14** – Corte esclusiva



**FOTO 15** – Corte esclusiva



**FOTO 16 – Garage**



**FOTO 17 – Garage**



**FOTO 18** – cantina

