

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n. 217/2017**

**Procedura promossa da:**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**Contro:**



**Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis**

**G.E. Dott.ssa Lucia Rocchi**



## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 217/2017

CREDITORE PROCEDENTE: **INTESA SANPOALO Spa**

Il sottoscritto **Arch. Fernando De Santis**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 84/A e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 09/05/2022, e conseguente giuramento di rito in data 12/05/2022.

### SVOLGIMENTO INCARICO

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

#### controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile

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.**

G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 217/2017

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 precedente ed al G.E.

Nell'Esecuzione Immobiliare n. 217/2017, il creditore precedente "INTESA SANPAOLO Spa" ha optato per il deposito della Certificazione Notarile. Tale certificazione risale per tutti gli immobili esecutati sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento cioè:

Quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

Io sottoscritto dottor ELIODORO GIORDANO, Notaio in Campobasso, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo),

certifico

quanto segue:



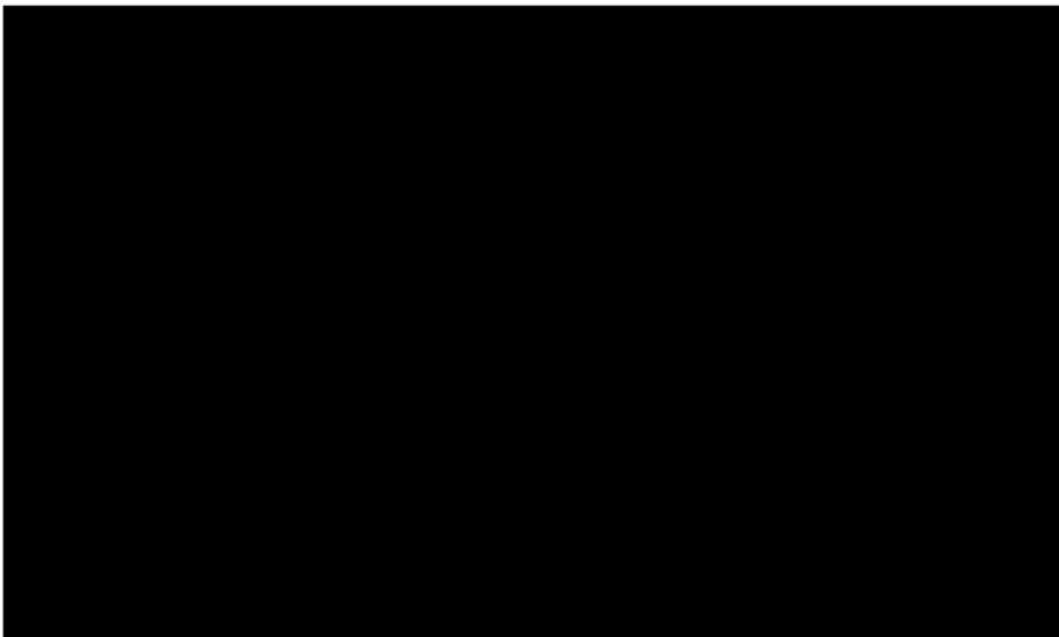
- *Immobile sito a Grottammare distinto nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 8 particella 1929 sub. 28 cat. A2 (vani 4);*



1

- *Immobile sito a Grottammare distinto nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 8 particella 1929 sub. 16 cat. C6 (mq. 28).*

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:



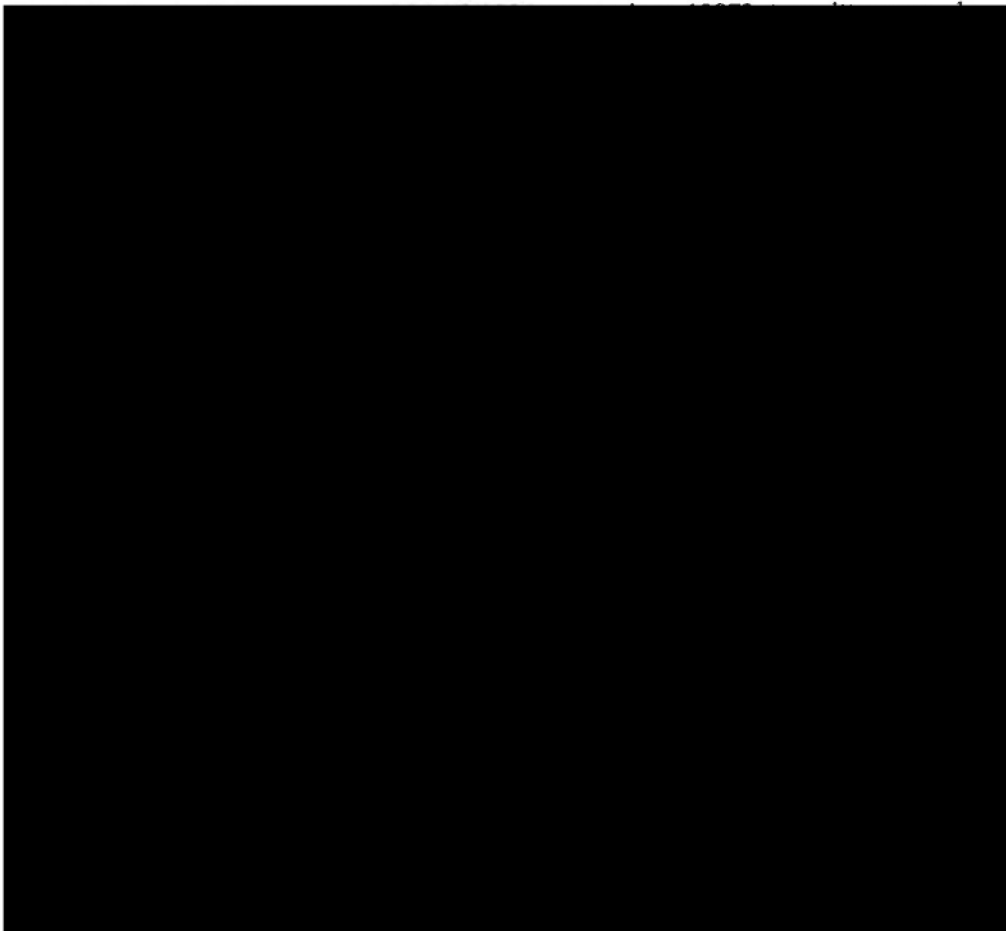
G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi    Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



Storia ipotecaria:



2



I dati catastali attuali e storici sono correttamente riportati nel Certificato Notarile.

Il Sig. [redacted] risulta coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni come da estratto di matrimonio allegato.

G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi    Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



QUESITO 1

“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”;

**1) Civile Abitazione** – Prop. del [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Ubicazione e confini

L’immobile si trova in ZONA C) (Art. 2 D.M. 1444/68) del Comune di Grottammare (AP), accessibile dalla SP92 imboccando Via San Pietro; l’immobile oggetto di perizia è costituito da un’abitazione posta al piano primo di una palazzina plurifamiliare della superficie lorda complessiva di mq 73,99 e mq 27,71 di balconi;

**confina con:** ad Ovest, Est e Sud con altre abitazioni.

- Dati catastali

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Grottammare - foglio n. 8 con la particella n. 1929 sub. 28 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	1929	28	A/2	3	4 vani	82 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 74 m <sup>2</sup>	€ 268,56

- Descrizione

L’unità immobiliare fa parte di un condominio ed è posta al primo piano dello stesso.

L’ingresso all’abitazione avviene attraverso la scala condominiale con ingresso a sua volta da Via San Pietro.

L’appartamento si compone di: un locale soggiorno-cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un ampio balcone a livello al piano primo.

Le finiture interne dell’appartamento al piano primo sono di buona qualità, con porte in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane in legno; i pavimenti sono in mattonelle in gres porcellanato o similari in tutta l’abitazione. Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

È dotato, inoltre, di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di manutenzione.

**2) Garage** – Prop. del [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Ubicazione e confini

L’immobile si trova in ZONA C) (Art. 2 D.M. 1444/68) del Comune di Grottammare (AP), accessibile dalla SP92 imboccando Via San Pietro; l’immobile oggetto di perizia è costituito da un garage posto al piano primo seminterrato di una palazzina plurifamiliare, della superficie lorda complessiva di mq 31,38;

**confina con:** Ovest con garage di altra proprietà e sud con B.C.N.C. (area di transito e manovra).

G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis





## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 217/2017

### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Grottammare - foglio n. 8 con la particella n. 1929 sub. 16 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	1929	16	C/6	4	27 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	€ 110,16

### - Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di un condominio ed è posta al piano primo seminterrato dello stesso.

L'immobile pignorato è costituito da un garage posto al piano primo seminterrato accessibile da Via San Pietro.

È dotato di una serranda di accesso in alluminio a scorrimento a soffitto. Le pareti del garage presentano un intonaco tradizionale con tinteggiatura. La pavimentazione è in gres porcellanato o similari.

### **Formazione dei LOTTI**

Ai fini della vendita, per i beni oggetto di perizia di stima siti nel comune di Grottammare, trattandosi di un'abitazione e di un garage, si è optato per effettuare la vendita degli stessi in **2 (due) Lotti**.

**In definitiva si propone la vendita degli immobili pignorati in due Lotti, come di seguito individuato:**

## LOTTO A

**CIVILE ABITAZIONE** – Prop. del [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni.

### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in ZONA C) (Art. 2 D.M. 1444/68) del Comune di Grottammare (AP), accessibile dalla SP92 imboccando Via San Pietro; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano primo di una palazzina plurifamiliare della superficie lorda complessiva di mq 73,99 e mq 27,71 di balconi;

**confina con:** ad Ovest, Est e Sud con altre abitazioni.

### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Grottammare - foglio n. 8 con la particella n. 1929 sub. 28 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	1929	28	A/2	3	4 vani	82 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 74 m <sup>2</sup>	€ 268,56

### - Descrizione

G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



L'unità immobiliare fa parte di un condominio ed è posta al primo piano dello stesso.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso la scala condominiale con ingresso a sua volta da Via San Pietro.

L'appartamento si compone di: un locale soggiorno-cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un ampio balcone a livello al piano primo.

Le finiture interne dell'appartamento al piano primo sono di buona qualità, con porte in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane in legno; i pavimenti sono in mattonelle in gres porcellanato o similari in tutta l'abitazione. Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

È dotato, inoltre, di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di manutenzione.

### LOTTO B

**GARAGE** – Prop. del S. [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in ZONA C) (Art. 2 D.M. 1444/68) del Comune di Grottammare (AP), accessibile dalla SP92 imboccando Via San Pietro; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un garage posto al piano primo seminterrato di una palazzina plurifamiliare, della superficie lorda complessiva di mq 31,38;

**confina con:** Ovest con garage di altra proprietà e sud con B.C.N.C. (area di transito e manovra).

#### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Grottammare - foglio n. 8 con la particella n. 1929 sub. 16 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	1929	16	C/6	4	27 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	€ 110,16

#### - Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di un condominio ed è posta al piano primo seminterrato dello stesso.

L'immobile pignorato è costituito da un garage posto al piano primo seminterrato accessibile da Via San Pietro.

È dotato di una serranda di accesso in alluminio a scorrimento a soffitto. Le pareti del garage presentano un intonaco tradizionale con tinteggiatura. La pavimentazione è in gres porcellanato o similari.

#### QUESITO 2

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



Gli immobili pignorati posti in vendita sono di proprietà del Sig. [REDACTED] per 1/1, e sono adibiti ad abitazione ed a garage. Pertanto se sono soggetti all'imposta [REDACTED] come previsto dall'art. 10 comma 8 bis del D.P.R. 633/72, lo sono in funzione di una serie di circostanze derivanti da situazioni contabili della proprietà e della parte acquirente, che il sottoscritto CTU non è in grado di specificare.

Si precisa che sono ampiamente passati cinque anni dall'ultimazione della costruzione e dal ripristino.

### QUESITO 3

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

**La costruzione dei fabbricati è iniziata con “CONCESSIONE EDILIZIA” n. 72 del 27/05/2002.**

### QUESITO 4

“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;”

Gli immobili pignorati sono stati realizzati con i seguenti titoli abilitativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 72 del 27/05/2002;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 70 del 07/05/2004;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 107 del 13/09/2004 (voltura P.d.C. n. 70 del 2004);
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 9 del 28/02/2005 (voltura P.d.C. n. 70 e n. 107 del 2004);
- D.I.A. n. 26/2006 prot. n. 2062 del 06/02/2006 (varianti non sostanziali ai precedenti P.d.C.);
- D.I.A. n. 170/2006 prot. n. 11482 del 27/06/2006 (variante blocco “A” lotto 1 – 2 con aumento di unit. immobiliari ed aumento di volume) - GARAGE;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 68 del 27/09/2006 (variante al fabbricato blocco “A” per mantenimento a sanatoria) - GARAGE;
- DOMANDA DI RILASCIO DI AGIBILITA' prot. n. 8578 del 11/05/2006 (blocco “B”) - APPARTAMENTO;
- AGIBILITA' prot. n. 9963/2010 (fabbricato “A”) - GARAGE.

Non risultano domande di sanatorie edilizie in corso per gli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati risultano conformi ai titoli edilizi abilitativi con i quali sono stati autorizzati.





## QUESITO 5

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

Non ci sono terreni pignorati ed oggetto di perizia di stima.

## QUESITO 6

“ad identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;”

### Immobile “1” Civile Abitazione:

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Grottammare - foglio n. 8 con la particella n. 1929 sub 28 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	1929	28	A/2	3	4 vani	82 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 74 m <sup>2</sup>	€ 268,56

**confina con:** ad Ovest, Est e Sud con altre abitazioni.

### Immobile “2” Garage:

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Grottammare - foglio n. 8 con la particella n. 1929 sub 16 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	1929	16	C/6	4	27 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	€ 110,16

**confina con:** Ovest con garage di altra proprietà e sud con B.C.N.C. (area di transito e manovra).

## QUESITO 7

“ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;”

All’atto della notifica del pignoramento, il Sig. [REDACTED] risultava unico proprietario degli immobili pignorati in forza di “ATTO DI COMPRAVENDITA” del 27/08/2004 repertorio n. 13873



con il quale il S. [REDACTED] acquistato la particella n. 1229 poi divenuta 1929 dal Sig. [REDACTED]

**QUESITO 8**

“a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;”

**Provenienza:**

**ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCIZIONE PIGNORAMENTI**

**Foglio n. 8 part. 1229:**

- 1) TRASCRIZIONE del 01/06/1991 - Registro Particolare 3034 Registro Generale 4117  
Pubblico ufficiale MARCONI RENATO Repertorio 51338 del 17/05/1991  
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
- 2) TRASCRIZIONE del 08/11/1991 - Registro Particolare 5366 Registro Generale 7386  
Pubblico ufficiale MARCONI RENATO Repertorio 53895 del 11/10/1991  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
- 3) TRASCRIZIONE del 04/09/2004 - Registro Particolare 4685 Registro Generale 7741  
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 13873/2902 del 27/08/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 4) ISCRIZIONE del 27/12/2004 - Registro Particolare 2822 Registro Generale 11105  
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 15098/3176 del 23/12/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1270 del 21/10/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1988 del 30/11/2006 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  3. Annotazione n. 1989 del 30/11/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  4. Annotazione n. 2053 del 06/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Foglio n. 8 part. 1929 sub. 16:**

- 1) ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 10907  
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 21742 del 23/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1441 del 19/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2) ANNOTAZIONE del 30/11/2006 - Registro Particolare 1989 Registro Generale 12139  
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 21742 del 23/10/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2822 del 2004
- 3) ISCRIZIONE del 13/03/2013 - Registro Particolare 292 Registro Generale 1904  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 42/2013 del 30/01/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



1. Annotazione n. 866 del 09/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 4) ISCRIZIONE del 17/05/2016 - Registro Particolare 549 Registro Generale 2897  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 13/2016 del 03/01/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 470 del 15/05/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 5) TRASCRIZIONE del 31/10/2017 - Registro Particolare 5948 Registro Generale 8312  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2151 del 12/10/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Foglio n. 8 part. 1929 sub. 28:**

- 1) ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 10907  
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 21742 del 23/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1441 del 19/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2) ANNOTAZIONE del 30/11/2006 - Registro Particolare 1989 Registro Generale 12139  
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 21742 del 23/10/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2822 del 2004
- 3) ISCRIZIONE del 13/03/2013 - Registro Particolare 292 Registro Generale 1904  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 42/2013 del 30/01/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 866 del 09/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 4) ISCRIZIONE del 17/05/2016 - Registro Particolare 549 Registro Generale 2897  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 13/2016 del 03/01/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 470 del 15/05/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 5) TRASCRIZIONE del 31/10/2017 - Registro Particolare 5948 Registro Generale 8312  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2151 del 12/10/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **QUESITO 9**

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

#### **QUESITO 10**

“a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; 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”;

## metodo di stima:

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale dei beni alla data odierna.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima col metodo del confronto che si applicherà attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima, ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di fabbricati simili a quello da stimare, effettivamente avvenuti in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi praticati in zona attraverso una capillare ricerca su agenzie immobiliari, professionisti della zona, privati; **i valori accertati sono sempre riferiti all'unità di consistenza (superficie commerciale), in particolare al mq. di superficie lorda.**

## **Immobile “1”: Civile Abitazione nel Comune di Grottammare (AP)**

**- Foglio n. 8, Particella 1929, sub 28**

Individuazione Superfici:

	mq lordi	Coeff.	
- superfici lorda appartamento p. 1	mq 73,99	x 1,00	= mq 73,99
- superficie lorda balcone p. 1	mq 27,71	x 0,33	= mq 9,14

totale mq 83,13

Valore di riferimento unitario: € 1.925,00/mq x 0,84 (coeff. vetustà 17 anni) = € 1.617,00/mq

€/mq 1.617,00 x mq 83,13 = € 134.421,21

**arrotondato € 135.000,00**

**Prezzo a base d'asta € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00)**

## **Immobile “2”: Garage nel Comune di Grottammare (AP)**

**- Foglio n. 8, Particella 1929, sub 16**

Individuazione Superfici: :

	mq lordi	Coeff.	
- superfici lorda garage S1.	mq 31,38	x 1,00	= mq 31,38
			totale mq 31,38

G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis





Valore di riferimento unitario: € 750,00/mq x 0,84 (coeff. vetustà 17 anni) = € 630,00/mq

€/mq 630,00 x mq 31,38 = € 19.769,40

**arrotondato € 20.000,00**

**Prezzo a base d'asta € 20.000,00 (euro ventimila/00)**

Ai fini della vendita all'incanto degli immobili sopra descritti, tenuto conto delle loro caratteristiche organiche, della loro consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, lo scrivente perito ritiene, che sia giustificata la vendita in **n. 2 Lotto:**

## LOTTO A

**1- CIVILE ABITAZIONE** sita nel Comune di Grottammare (AP) – Prop. del Sig. [REDACTED] 1/1 in regime di separazione dei beni.

- N.C.E.U. Foglio n. 8, Particella 1929, sub 28

**Prezzo a base d'asta € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00)**

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in ZONA C) (Art. 2 D.M. 1444/68) del Comune di Grottammare (AP), accessibile dalla SP92 imboccando Via San Pietro; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano primo di una palazzina plurifamiliare della superficie lorda complessiva di mq 73,99 e mq 27,71 di balconi;

**confina con:** ad Ovest, Est e Sud con altre abitazioni.

## LOTTO B

**1- GARAGE** sito nel Comune di Grottammare (AP) – Prop. del Sig. [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- N.C.E.U. Foglio n. 8, Particella 1929, sub 16

**Prezzo a base d'asta € 20.000,00 (euro ventimila/00)**

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in ZONA C) (Art. 2 D.M. 1444/68) del Comune di Grottammare (AP), accessibile dalla SP92 imboccando Via San Pietro; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un





garage posto al piano primo seminterrato di una palazzina plurifamiliare, della superficie lorda complessiva di mq 31,38;

**confina con:** Ovest con garage di altra proprietà e sud con B.C.N.C. (area di transito e manovra).

**QUESITO 11**

“ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegli 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;”

**QUESITO 12**

“ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

I beni pignorati situati nel Comune di Grottammare (AP), corrispondenti ai Lotti A) e B) sono attualmente abitati ed utilizzati rispettivamente dalla Sig. [REDACTED] dal Sig. [REDACTED]

Dalle ricerche effettuate presso l’U.T.E. l’ufficio Urbanistica del Comune di Grottammare, la conservatoria dei registri Immobiliari, non si sono trovate notizie circa il peso gravante sui beni pignorati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non risultano vincoli di interesse artistico, storico, archeologico ed etnografico ai sensi delle vigenti normative.

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

Fermo li 26.01.2023

**II C.T.U.**  
*Arch. Fernando De Santis*



Manifesto d'asta:

**LOTTO A**

**CIVILE ABITAZIONE** – Prop. del Sig. [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in ZONA C) (Art. 2 D.M. 1444/68) del Comune di Grottammare (AP), accessibile dalla SP92 imboccando Via San Pietro; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano primo di una palazzina plurifamiliare della superficie lorda complessiva di mq 73,99 e mq 27,71 di balconi;

**confina con:** ad Ovest, Est e Sud con altre abitazioni.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Grottammare - foglio n. 8 con la particella n. 1929 sub. 28 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	1929	28	A/2	3	4 vani	82 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 74 m <sup>2</sup>	€ 268,56

- Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di un condominio ed è posta al primo piano dello stesso.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso la scala condominiale con ingresso a sua volta da Via San Pietro.

L'appartamento si compone di: un locale soggiorno-cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un ampio balcone a livello al piano primo.

Le finiture interne dell'appartamento al piano primo sono di buona qualità, con porte in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane in legno; i pavimenti sono in mattonelle in gres porcellanato o similari in tutta l'abitazione. Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

È dotato, inoltre, di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di manutenzione.

**Prezzo a base d'asta € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00)**



**LOTTO B**

**GARAGE** – Prop. del Sig. [REDACTED] r 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in ZONA C) (Art. 2 D.M. 1444/68) del Comune di Grottammare (AP), accessibile dalla SP92 imboccando Via San Pietro; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un garage posto al piano primo seminterrato di una palazzina plurifamiliare, della superficie lorda complessiva di mq 31,38;

**confina con:** Ovest con garage di altra proprietà e sud con B.C.N.C. (area di transito e manovra).

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Grottammare - foglio n. 8 con la particella n. 1929 sub. 16 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	1929	16	C/6	4	27 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	€ 110,16

- Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di un condominio ed è posta al piano primo seminterrato dello stesso.

L'immobile pignorato è costituito da un garage posto al piano primo seminterrato accessibile da Via San Pietro.

È dotato di una serranda di accesso in alluminio a scorrimento a soffitto. Le pareti del garage presentano un intonaco tradizionale con tinteggiatura. La pavimentazione è in gres porcellanato o similari.

**Prezzo a base d'asta € 20.000,00 (euro ventimila/00)**



Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Check list
2. Rappresentazione grafica dei lotti
3. Documentazione fotografica
4. Verbale di sopralluogo
5. Visure catastali storiche ed aggiornate
6. Estratto di mappa
7. Planimetrie catastali
8. Visure ipotecarie
9. Estratto di matrimonio
10. Copia spese documentate
11. Distinta delle spese, Indennità ed Onorario con copia documenti di spesa

Fermo, li 26.01.2023

**Il C.T.U.**  
*Arch. Fernando De Santis*

