

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. 115/2017 cui è stata riunita la procedura R.G. N. 121/2017

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI – VERSIONE AGGIORNATA GENNAIO 2024

Si precisa che solo alcuni quesiti sono stati oggetto di revisione e parte della numerazione degli allegati è variata, sia in base alla risposta alle osservazioni inoltrate dall'avvocato XXXXXX procuratore della debitrice sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, sia per la risposta pervenuta a seguito di solleciti dell'amministratore di condominio; in particolare i quesiti oggetto di revisione sono i numeri 1, 4, 9, 10, 11, 14 e 15.

Pertanto tale versione di perizia modifica e sostituisce la versione depositata in precedenza.

Il G.E. Dott.ssa Lucia Rocchi 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 effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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. 4264 del 12/07/2017; in particolare in detta certificazione è stata effettuata la storia ipotecaria e catastale sino a:

- “Al ventennio il fabbricato sito in Grottammare, originariamente distinto nel NCEU al fg. 21 p.la 33 - piano seminterrato, terra e primo, apparteneva alla ditta XXXXXXX con sede in Genova, in forza di titolo antecedente la data di meccanizzazione della Conservatoria di Fermo (1980)” e che “In seguito a variazione catastale per frazionamento del 15 dicembre 1997 n. F00260.1/1997, dalla p.la 33 del fg. 21 scaturiva l'immobile di seguito indicato: fg. 21 p.la 33 sub. 1 - ctg. A/10 -piano seminterrato e secondo di vani 30.50, insistente su ente urbano censito nel NCT al fg. 21 p.la 33 di are 91.50.” e che “In virtù di atto per Notar Francesco Barmann del 15 ottobre 1998, trascritto il 29 ottobre 1998 al numero particolare 4738, l'unità immobiliare suddetta unitamente al terreno (ente urbano) passava alla ditta XXXXXXX con sede in San Benedetto del Tronto. “.

In riferimento a quanto indicato nell'atto Reg. Part. 4738 trascritto il 29/10/1998:

- con atto di compravendita trascritto il 18/03/1964 al Reg. Part. 1103 (Allegato 01 Atto Reg.



Part. 1103 del 18/03/1964) (atto ultraventennale), la società XXXXXXXX divenne proprietaria di un area della complessiva superficie di mq 49.910 e composto tra l'altro dall'originaria particella 33 del Foglio 21 censita al Catasto Terreni del comune di Grottammare da cui si è originata l'attuale particella in cui insiste il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte. Venditore sig. XXXXXXXX che come indicato all'epoca dell'atto di compravendita catastalmente detto terreno risultava intestato ai signori Conte XXXXXXXX (proprietario) e Contessa XXXXXXXX (usufruttuaria per 1/2) i quali avevano venduto al sig. XXXXXXXX con atto trascritto n data 17/09/1963 al Reg. Part. 3054.

In detto atto è riportato che il fondo in oggetto era gravato da due servitù ma non riguardanti la particella 33 (servitù di presa d'acqua per la particella 208 e servitù di oleodotto particelle 49/a e 138/a);

- con verbale di assemblea straordinaria del 7 maggio 1974, omologato dal Tribunale di Genova in data 24 maggio 1974 n. 1012 e regolarmente iscritto presso la Cancelleria del tribunale in data 30 maggio 1974 al n. 6462 Reg. d'ord. la XXXXXXXX ha variato la propria denominazione sociale in XXXXXXXX XXXXXXXX;
- con verbale di assemblea straordinaria del 27 aprile 1987, omologato dal Tribunale di Genova il 9 giugno 1987, n. 1250 e regolarmente iscritto presso la Cancelleria Commerciale in data 18 giugno 1987 al n. 15088 Reg. d'ord. è stata modificata la denominazione sociale in "XXXXXXX".

Pertanto, a parere dello scrivente, salvo diversa interpretazione e/o disposizione del Giudice, risulta la continuità delle trascrizioni (**QUESITO NON OGGETTO DI REVISIONE**);

2) I dati catastali attuali e storici sono parzialmente indicati; lo scrivente come indicato in precedenza ha rilevato che la particella da cui si è originata l'attuale in cui insiste il fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu. è la particella 33 del Foglio 21 all'epoca (Allegato 01 Atto Reg. Part. 1103 del 18/03/1964; Allegato 02 Visura catastale storica particella 33 del Foglio 21) censita al Catasto Terreni del comune di Grottammare di complessiva superficie pari a mq 49.910 (**QUESITO NON OGGETTO DI REVISIONE**);

3) Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata (**QUESITO NON OGGETTO DI REVISIONE**).

A seguito di indagine lo scrivente ha appurato che la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio con il sig. XXXXXXXX a Fermo il XXXXXXXX (Allegato 03 Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio XXXXXXXXXXXXXXX). Si precisa che in detto atto l'esecutata è denominata XXXXXXXXXXXXXXX.

Annotazioni:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Data annotazione 12-06-1998;
- Con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 28-12-1999 e` stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Data annotazione 20-07-2004;
- In data 17-09-2003 XXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXX hanno presentato ricorso al Tribunale di



Fermo per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Data annotazione 20-07-2004;

- Con sentenza del Tribunale di Fermo n.1021 in data 02-12-2003, e` stato dichiarato LO SCIOGLIMENTO del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Data annotazione 20-07-2004.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI (QUESITO A) (QUESITO OGGETTO DI REVISIONE)

La presente perizia di stima ha per oggetto quattro unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) facenti parte di un fabbricato denominato "Condominio XXXXXXXX ", site nel Comune di Grottammare (AP) e catastalmente individuate come a seguito (Allegato 04 Visure Catastali Esecutata e UU.II.UU.):

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

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Grottammare	21	1492	49	C/6 - 4	18 m ²	Totale: 20 m ²	73,44	S1
Grottammare	21	1492	54	C/6 - 4	18 m ²	Totale: 20 m ²	73,44	S1
Grottammare	21	1492	69	C/2 - 3	4 m ²	Totale: 5 m ²	3,10	S1
Grottammare	21	1492	105	A/2 - 4	6,5 vani	Totale: 131 m ²	520,33	3

Indirizzo: VIA SALVO D'ACQUISTO nn. 55 (subb. 49 e 54) e 57 (subb. 69 e 105). Intestato a XXXXXX-XXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) nata in XXXXXXX (XX) il XXXXXXX Proprietà per 1/1.

La particella 1492 del foglio 21 del Comune di Grottammare, in cui insiste il fabbricato cui fanno parte le uu.ii.uu., confina a nord con il fosso delle Tavole, 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 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella in cui ricade il fabbricato).

In merito alla formulazione di uno o più lotti per la vendita, a seguito di ulteriore indagine di mercato si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione in n. tre lotti da porsi in vendita, in particolare:

- Lotto n. 1 costituito dal sub. 49 – Autorimessa;
- Lotto n. 2 costituito dal sub. 54 – Autorimessa;
- Lotto n.3 costituito dai subb. 69 - Magazzino e 105 – Abitazione.



2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (QUESITO B) (QUESITO NON OGGETTO DI REVISIONE)

Oggetto di perizia sono quattro uu.ii.uu. che insistono in un complesso residenziale composto da tre scalinate C, D ed E come indicato nella nota di trascrizione Reg. Part. 3891 del 19/07/2005 – Regolamento di Condominio cui si rimanda la lettura in quanto allegato alla presente (Allegato 06 Nota di trascrizione Reg. Part. 3891 del 19/07/2005) su numero sette piani: interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto.

I vari piani sono collegati tra loro da vano scala e ascensore; i beni comuni non censibili ad alcuni subalterni tra cui quelli oggetto di esecuzione, individuati e rappresentati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni (Allegato 07 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni), sono il numero 8 (SCIVOLI-CORTE-GALLERIA-MANOVRA-LOCALI TECNICI) e il numero 9 (SCALE-ASCENSORE-LOCALI TECNICI). Inoltre sempre in detto elaborato sono rappresentate numero 8 aree urbane ricadenti nella particella 1492 (subalterni 3, 4, 5, 6, 12, 13, 127 e 128).

I beni sono siti nel Comune di Grottammare, in Via Salvo d'Acquisto, catastalmente ai civici 55 (subb. 49 e 54) e 57 (subb. 69 e 105).

Il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. è stato edificato negli anni 2000 (Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 e successivo Permesso di costruire n. 25 del 11/04/2005 per variante in corso d'opera).

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che in comune è stata depositata una CILAS nel 2022 ma alla data del sopralluogo i lavori non sembravano iniziati e in riferimento a quanto indicato dall'amministratore di condominio i lavori sono stati revocati, 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.

2.1. Descrizione u.i.u. (unità immobiliare urbana) sub. 49

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al foglio 21 particella 1492 al sub. 49 categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Senza scopo di lucro)) (Allegato 08 Planimetria catastale sub. 49).

Nel complesso l'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 18 m² di vani principali e accessori diretti.

L'u.i.u. è sita al piano interrato del fabbricato, ed è composta da unico ambiente ad uso garage.

In riferimento all'impianto elettrico, pur essendo il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. di recente costruzione (edificato negli anni 2000 con Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 e successivo Permesso di costruire n. 25 del 11/04/2005 per variante in corso d'opera), non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se sia o meno a norma.

Nel complesso l'u.i.u. si presenta in discrete condizioni generali; presenta i normali segni di utilizzo.

2.2. Descrizione u.i.u. sub. 54

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al foglio 21 particella 1492 al sub. 54 categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Senza scopo di lucro)) (Allegato 09 Planimetria catastale sub. 54).

Nel complesso l'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 18 m² di vani principali e accessori diretti.



L'u.i.u. è sita al piano interrato del fabbricato, ed è composta da unico ambiente ad uso garage. In riferimento all'impianto elettrico, pur essendo il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. di recente costruzione (edificato negli anni 2000 con Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 e successivo Permesso di costruire n. 25 del 11/04/2005 per variante in corso d'opera), non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se sia o meno a norma. Nel complesso l'u.i.u. si presenta in discrete condizioni generali; presenta i normali segni di utilizzo.

2.3. Descrizione u.i.u. sub. 69

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al foglio 21 particella 1492 al sub. 69 categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) (Allegato 10 Planimetria catastale sub. 69).

Nel complesso l'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 4 m² di vani principali e accessori diretti. L'u.i.u. è sita al piano interrato del fabbricato, ed è composta da unico ambiente ad uso magazzino.

In riferimento all'impianto elettrico, pur essendo il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. di recente costruzione (edificato negli anni 2000 con Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 e successivo Permesso di costruire n. 25 del 11/04/2005 per variante in corso d'opera), non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se sia o meno a norma.

Nel complesso l'u.i.u. si presenta in discrete condizioni generali; presenta i normali segni di utilizzo.

2.4. Descrizione u.i.u. sub. 105

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al foglio 21 particella 1492 al sub. 105 categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) (Allegato 11 Planimetria catastale sub. 105).

Nel complesso l'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 109 m² di vani principali e accessori diretti e superficie lorda scoperta di circa 30 m² comunicante con i vani principali e con i vani accessori (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare).

L'u.i.u. è sita al piano terzo del fabbricato, ed è composta da ingresso, soggiorno/sala da pranzo, cucina, corridoio, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni; sono presenti n. 4 terrazzi, n. 2 sul lato ovest uno con accesso esclusivo dalla cucina e l'altro dalla camera da letto nord, n. 1 sul lato sud con accesso esclusivo dalla camera da letto sud/ovest e n. 1 sul lato est con accesso sia dal soggiorno/sala da pranzo sia dalla camere da letto sud/est.

In riferimento all'impianto elettrico, pur essendo il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. di recente costruzione (edificato negli anni 2000 con Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 e successivo Permesso di costruire n. 25 del 11/04/2005 per variante in corso d'opera), non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se sia o meno a norma.

Nel complesso l'u.i.u. si presenta in discrete condizioni generali; presenta i normali segni di utilizzo, e su alcune pareti delle bolle, con parziale distacco del colore dell'intonaco in modo particolare nel locale soggiorno/sala da pranzo in corrispondenza delle portefinestre che danno sul balcone.



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) (QUESITO NON OGGETTO DI REVISIONE)

La costruzione del fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. in oggetto, risulta esser iniziata in data successiva il 2 settembre 1967.

4. AD ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3, GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZE 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) (QUESITO OGGETTO DI REVISIONE)

La costruzione del fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. in oggetto, risulta esser iniziata in data successiva il 2 settembre 1967.

In riferimento a quanto rilasciato dal Comune di Grottammare, risultano le seguenti pratiche edilizie (Allegato 12 Risposta Comune Grottammare pratiche edilizie):

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 394 del 23/03/2006 (condono edilizio prot. 3741 del 27/03/1986 presentato da XXXXXXX Italiana Petroli) per le opere abusive di cui in narrativa, così come descritte nella domanda di sanatoria e nella documentazione integrativa (Allegato 13 Concessione edilizia in Sanatoria n. 394 del 23/03/2006);
- Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 per la "Realizzazione della palazzina tip. N° 3-4-5 di cui all'accordo di programma "Area EX IP"" (Allegato 14 Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002);
- DIA – Denuncia Inizio Attività prot. 2428 del 09/02/2005 ad oggetto "Intervento area ex IP progetto impianto Gas Metano" (Allegato 15 DIA prot. 2428 del 09/02/2005);
- PdC- Permesso di Costruire n. 25 del 11/04/2005 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 relativa alla realizzazione della palazzina tip. N° 3-4-5 di cui all'accordo di programma "Area EX IP" prima variante (Allegato 16 PdC- Permesso di Costruire n. 25 del 11/04/2005);
- Richiesta certificato di agibilità-abitabilità ai sensi del DPR n° 425/94 prot. 11826 del 16/06/2005 (Allegato 17 Richiesta certificato di agibilità-abitabilità prot. 11826 del 16/06/2005);
- CILAS – Comunicazione Asseverata Inizio Attività Superbonus prot. 16649 del 04/7/2022 ad oggetto "Superbonus 110%: lavori di efficientamento energetico ed interventi antisismici locali su struttura non portante presso il condominio XXXXXXXX sito in via Salvo D'Acquisto 54 Grottammare" (Allegato 18 CILAS – Comunicazione Asseverata Inizio Attività Superbonus prot. 16649 del 04/7/2022).

Si precisa che come dichiarato dall'amministratore di condominio nella pec di risposta, con Verbale del 29-11-2022 a seguito di vicissitudini giudiziarie del General Contractor è stata revocata la delibera con cui si erano autorizzati i lavori del Superbonus 110% (Allegato 19 Pec Risposta Amministratore; Allegato 20 Verbale del 29-11-2022).



Durante le fasi di rilievo sono state riscontrate difformità tra lo stato rilevato, lo stato approvato in Comune e le planimetrie catastali.

In riferimento all'ultima pratica edilizia PdC- Permesso di Costruire n. 25 del 11/04/2005 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 relativa alla realizzazione della palazzina tip. N° 3-4-5 di cui all'accordo di programma "Area EX IP" prima variante, si hanno le seguenti discrepanze non rientranti nei limiti della tolleranza del 2% come previsto dal D.P.R. 380/2001. Testo Unico Edilizia. Art. 34-bis (L):

Sub. 49

- L'altezza media del locale rilevata in sede di sopralluogo è di 2,55 m (media tra la minima rilevata di 2,49 m e massima di 2,61 m), quella indicata in planimetria è 2,58 m mentre quella indicata in progetto è di 2,65 m;

Sub. 54

- L'altezza media del locale rilevata in sede di sopralluogo è di 2,47 m (media tra la minima rilevata di 2,44 m e massima di 2,50 m), quella indicata in planimetria è 2,50 m mentre quella indicata in progetto è di 2,65 m;

Sub. 105

Per quanto riguarda l'appartamento, sono state riscontrate difformità:

- prospettiche, in quanto la portafinestra nord del soggiorno/sala da pranzo da progetto doveva avere dimensioni di 180 cm di larghezza e 230 cm di altezza, allo stato dei luoghi le dimensioni sono di 150 cm di larghezza e 230 cm di altezza;
- planimetrica, in quanto più stanze presentano misure e conseguentemente dimensioni non rientranti nei limiti del 2 % di tolleranza, si rilevano delle pareti con denti non presenti nel progetto, un muro esterno del balcone con accesso dalla camera nord ha un dente di dimensioni differenti (maggiori) a quello di progetto.

Il tramezzo che separa l'ingresso dalla cucina è traslato; in conseguenza le dimensioni della cucina risultano superiori a quelle di progetto e non è rispettato il rapporto illuminotecnico di 1/8 (superficie finestrata/superficie calpestabile) come previsto dall'articolo 5 del D.M. 5 luglio 1975 venendo meno l'agibilità del locale.

Tali difformità, sono sanabili con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06-06-2001, in quanto allo stato dei luoghi l'edificio risulta più piccolo di quanto approvato in sede comunale, mediante la presentazione di tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso comune, con costi stimati per ogni unità immobiliare (avendo predisposto la suddivisione in più lotti) indicati a seguito:

- 1.000 euro - sanzione amministrativa per differenze planimetriche per il sub. 105 Abitazione;
- 516 euro - sanzione amministrativa per differenze prospettiche per il sub. 105 Abitazione;
- 700 euro - rilievo planimetrico di ogni unità immobiliare (subb. 49, 54 e 105), per complessivi euro 2.100;
- 150 euro - ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi, per ogni unità immobiliare (subb. 49, 54 e 105), per complessivi euro 450;
- 1.500 euro - presentazione SCIA ai sensi dell'art. 36 dpr 380 presso gli uffici comunali per il



sub. 105 Abitazione;

- 700 euro - pratica catastale, con rifacimento delle planimetrie catastali dei subb. 49, 54 e 105 per ogni unità immobiliare, per complessivi euro 2.100.

Si rende inoltre necessario il ripristino allo stato approvato della posizione del tramezzo che divide l'ingresso dalla cucina, in quanto ad oggi risulta traslato e fa venire meno il rispetto del rapporto illuminotecnico di 1/8 (superficie finestrata /superficie calpestabile) come previsto dall'articolo 5 del D.M. 5 luglio 1975 venendo meno l'agibilità del locale, con un costo stimato per la demolizione e ricostruzione, e dei materiali in non meno di 6.000 euro (materiali, impianti e manodopera muratore ed elettricista piastrellista).

In merito al piano seminterrato che risulta più basso rispetto allo stato approvato e allo stato dei luoghi l'edificio risulta più piccolo di quanto approvato in sede comunale; pertanto tale difformità non riguarda le sole uu.ii.uu. 49 e 54 ma anche le vicine uu.ii.uu. non oggetto della presente valutazione. Pertanto la pratica di sanatoria dovrebbe essere presentata dal condominio, i cui costi sono difficilmente quantificabili, in quanto ripartiti tra i vari condomini.

Il costo complessivo per sanare le difformità del **sub. 105 Abitazione** è stato stimato in euro 10.566, a cifra tonda euro **10.600** oltre i diritti di segreteria non quantificabili in tale sede, mentre per i subalterni **49 e 54** è stato stimato in euro 1.550, a cifra tonda **euro 1.600** oltre la pratica di sanatoria non quantificabile come indicato in precedenza in quanto dovrà essere presentata dal condominio (costi difficilmente quantificabili, in quanto ripartiti tra i vari condomini).

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 dei beni.

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)

(QUESITO NON OGGETTO DI REVISIONE)

Il bene oggetto del presente elaborato non è un terreno, bensì numero quattro uu.ii.uu. che insistono in un fabbricato; pertanto, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

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

La presente perizia di stima ha per oggetto quattro unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) facenti parte di un fabbricato denominato "Condominio XXXXXXXX ", site nel Comune di Grottammare (AP) e catastalmente individuate come a seguito:



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

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Grottammare	21	1492	49	C/6 - 4	18 m ²	Totale: 20 m ²	73,44	S1
Grottammare	21	1492	54	C/6 - 4	18 m ²	Totale: 20 m ²	73,44	S1
Grottammare	21	1492	69	C/2 - 3	4 m ²	Totale: 5 m ²	3,10	S1
Grottammare	21	1492	105	A/2 - 4	6,5 vani	Totale: 131 m ²	520,33	3

Indirizzo: VIA SALVO D'ACQUISTO nn. 55 (subb. 49 e 54) e 57 (subb. 69 e 105). Intestato a XXXXXX-XXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) nata in XXXXXXX (XX) il XXXXXXX Proprietà per 1/1.

La particella 1492 del foglio 21 del Comune di Grottammare, in cui insiste il fabbricato cui fanno parte le uu.ii.uu., confina a nord con il fosso delle Tavole, 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 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella in cui ricade il fabbricato).

In sede di sopralluogo sono state rilevate discrepanze tra le planimetrie catastali dei subb. 49, 54 e 105, lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia come descritto alla risposta al quesito D; dalla documentazione urbanistica acquisita mediante accesso agli atti presso il Comune di Grottammare si è riscontrato che non si può procedere all'aggiornamento di dette planimetrie in quanto si rende necessaria la regolarizzazione delle difformità, come esaurientemente descritto nella risposta al quesito D; solo successivamente potranno essere aggiornate le planimetrie.

**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)
(QUESITO NON OGGETTO DI REVISIONE)**

All'atto della notifica del primo pignoramento trascritto al Reg. Part. n. 3.530 in data 08/06/2017, la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX (esecutata) era unica intestataria dei beni in oggetto; la stessa ha acquisito detti beni dalla società XXXXXXX con atto di compravendita trascritto in data 08/06/2007 al Reg. Part. 3.627.

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) (QUESITO NON OGGETTO DI REVISIONE)

Di seguito il quadro sinottico degli atti di provenienza e le variazioni catastali nel ventennio antecedente al pignoramento trascritto al Reg. Part. n. 3.530 in data 08/06/2017.

Si riporta a seguito la certificazione notarile prodotta dal creditore precedente, in cui è stata effettuata la storia ipotecaria e catastale dei beni sino a:

- Al ventennio il fabbricato sito in Grottammare, originariamente distinto nel NCEU al fg. 21 p.la 33 - piano seminterrato, terra e primo, apparteneva alla ditta XXXXXXXX con sede in Genova, in forza di titolo antecedente la data di meccanizzazione della Conservatoria di Fermo (1980)” e che “In seguito a variazione catastale per frazionamento del 15 dicembre 1997 n. F00260.1/1997, dalla p.la 33 del fg. 21 scaturiva l'immobile di seguito indicato: fg. 21 p.11a 33 sub. 1 - ctg. A/10 -piano seminterrato e secondo di vani 30.50, insistente su ente urbano censito nel NCT al fg. 21 p.11a 33 di are 91.50.” e che “In virtù di atto per Notar Francesco Barmann del 15 ottobre 1998, trascritto il 29 ottobre 1998 al numero particolare 4738, l'unità immobiliare suddetta unitamente al terreno (ente urbano) passava alla ditta XXXXXXXX con sede in San Benedetto del Tronto. “;
- In seguito a variazione catastale per frazionamento del 15 dicembre 1997 n. F00260.1/1997, dalla p.la 33 del fg. 21 scaturiva l'immobile di seguito indicato:
 - fg. 21 p.la 33 sub. 1 - ctg. A/10 -piano seminterrato e secondo di vani 30.50, insistente su ente urbano censito nel NCT al fg. 21 p.11a 33 di are 91.50;
- In virtù di atto per Notar Francesco Barmann del 15 ottobre 1998, trascritto il 29 ottobre 1998 al numero particolare 4738, l'unità immobiliare suddetta unitamente al terreno (ente urbano) passava alla ditta XXXXXXXX con sede in San Benedetto del Tronto;
- In seguito a variazione catastale per divisione del 18 gennaio 2001 prot. 9420 n. 178.1/2001, dal fabbricato censito al fg. 21 p.la 33 sub. 1 e dall'ente urbano censito al fg. 21 p.la 33 veniva staccata l'area urbana distinta nel NCEU come segue:
 - fg. 21 p.la 1492 - di mq. 6028;
- Con variazione catastale per frazionamento del 28 maggio 2003 prot. 89068 n. 1830.1/2003, i dati suddetti venivano soppressi e così sostituiti:
 - fg. 21 p.la 1492 sub. 1 - area urbana - di mq. 5833;
- In seguito a variazione catastale per ampliamento del 26 aprile 2005 prot. AP0046345 n. 6408.1/2005, dalla soppressione della p.11a 1492 sub. 1 venivano originate, tra le altre, le unità immobiliari censite nel NCEU come di seguito riportato:
 - fg. 21 p.la 1492 sub. 49 - ctg. C/6 piano seminterrato di mq. 18;
 - fg. 21 p.la 1492 sub. 54 - ctg. C/6 piano seminterrato di mq. 18;
 - fg. 21 p.la 1492 sub. 69 - ctg. C/2 piano seminterrato di mq. 4;
 - fg. 21 p.la 1492 sub. 105 - ctg. A/2 piano terzo di vani 6.50;
- In virtù di atto per Notar Albino Farina del 6 giugno 2007, trascritto l'8 giugno 2007 al numero particolare 3627, le unità immobiliari sopra indicate passavano a XXXXXXXXXXXXXXXX nata in Russia l'11 aprile 1969.

In riferimento a quanto indicato nell'atto Reg. Part. 4738 trascritto il 29/10/1998:

- con atto di compravendita trascritto il 18/03/1964 al Reg. Part. 1103 (Allegato 01 Atto Reg.



Part. 1103 del 18/03/1964) (atto ultraventennale), la società XXXXXXXX divenne proprietaria di un area della complessiva superficie di mq 49.910 e composto tra l'altro dall'originaria particella 33 del Foglio 21 censita al Catasto Terreni del comune di Grottammare da cui si è originata l'attuale particella in cui insiste il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte. Venditore sig. XXXXXXXX che come indicato all'epoca dell'atto di compravendita, catastalmente detto terreno risultava intestato ai signori Conte XXXXXXXX (proprietario) e Contessa XXXXXXXX (usufruttuaria per 1/2) i quali avevano venduto al sig. XXXXXXXX con atto trascritto n data 17/09/1963 al Reg. Part. 3054.

In detto atto è riportato che il fondo in oggetto era gravato da due servitù ma non riguardanti la particella 33 (servitù di presa d'acqua per la particella 208 e servitù di oleodotto particelle 49/a e 138/a);

- con verbale di assemblea straordinaria del 7 maggio 1974, omologato dal Tribunale di Genova in data 24 maggio 1974 n. 1012 e regolarmente iscritto presso la Cancelleria del tribunale in data 30 maggio 1974 al n. 6462 Reg. d'ord. la XXXXXXXX ha variato la propria denominazione sociale in XXXXXXXX XXXXXXXX ;
- con verbale di assemblea straordinaria del 27 aprile 1987, omologato dal Tribunale di Genova il 9 giugno 1987, n. 1250 e regolarmente iscritto presso la Cancelleria Commerciale in data 18 giugno 1987 al n. 15088 Reg. d'ord. è stata modificata la denominazione sociale in "XXXXXXX".

Alla data delle ispezioni ipotecarie allegata alla presente i beni oggetto di esecuzione, censiti al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al foglio 21 particella 1492 subalterni 49, 54, 69 e 105, presentano le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) (Allegato 21 Ispezione Ipotecaria sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX; Allegato 22 Ispezioni Ipotecarie Immobili Pignorati; Allegato 23 Ispezioni Ipotecarie XXXXXXXX e XXXXXXXX);

- TRASCRIZIONE del 19/07/2005 - Registro Particolare 3891 Registro Generale 6379 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 90106/9717 del 13/07/2005 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (Allegato 06 Nota di trascrizione Reg. Part. 3891 del 19/07/2005);
- ANNOTAZIONE del 23/09/2005 - Registro Particolare 1128 Registro Generale 8222 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 90004 del 08/07/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (Allegato 24 Annotazione Reg. Part. 1128 del 23/09/2005) esclusione da ipoteca delle uu.ii.uu. oggetto di esecuzione;
- TRASCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 3627 Registro Generale 6175 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 100393/12162 del 06/06/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 1461 Registro Generale 6176 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 100394/12163 del 06/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 19/12/2016 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 8185 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 594 del 08/09/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;



- TRASCRIZIONE del 08/06/2017 - Registro Particolare 3530 Registro Generale 4776 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1178 del 22/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 12/07/2017 - Registro Particolare 4264 Registro Generale 5811 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 1306/2017 del 09/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato 25 Nota di trascrizione Reg. Part. 4264 del 12/07/2017).

A seguito dell'assegnazione del bene con asta giudiziaria, le formalità suindicate, saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente/assegnatario.

9. DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (QUESITO I) (QUESITO OGGETTO DI REVISIONE)

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di pignoramento, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche degli stessi, 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 gli stessi immobili ricadono.

9.1. Determinazione della superfici commerciali delle uu.ii.uu.

Le unità immobiliari hanno rispettivamente:

Sub. 49

- superficie lorda coperta di circa 18 m² di vani principali e accessori diretti;

Sub. 54

- superficie lorda coperta di circa 18 m² di vani principali e accessori diretti;

Sub. 69

- superficie lorda coperta di circa 4 m² di vani principali e accessori diretti;

Sub. 105

- superficie lorda coperta di circa 109 m² di vani principali e accessori diretti, e superficie lorda scoperta di circa 30 m² comunicante con i vani principali e con i vani accessori a servi (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare).

Per omogeneizzare le superfici lorde sopra determinate al fine di 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;
- 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;



- 10% 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.) per la quota eccedente a 25 mq;

Pertanto, si determinano le seguenti superfici commerciali:

Sub. 49

- $(18_{\text{MQ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI SUB. 49}} \times (1 - (1 - 1_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}))) = 18$ mq di superficie commerciale dell'u.i.u.;

Sub. 54

- $(18_{\text{MQ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI SUB. 54}} \times (1 - (1 - 1_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}))) = 18$ mq di superficie commerciale dell'u.i.u.;

Sub. 69

- $(4_{\text{MQ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI SUB. 69}} \times (1 - (1 - 1_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}))) = 4$ mq di superficie commerciale dell'u.i.u.;

Sub. 105

- $(109_{\text{MQ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI SUB. 105}} \times (1 - (1 - 1_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}))) + (25_{\text{MQ DI SUP. SCO. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE BALCONI SUB. 105}} \times (1 - (1 - 0,3_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}))) + (5_{\text{MQ DI SUP. SCO. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE BALCONI SUB. 105}} \times (1 - (1 - 0,1_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}))) = 109_{\text{MQ}} + 7,5_{\text{MQ}} + 0,5_{\text{MQ}} = 117$ mq di superficie commerciale dell'u.i.u..

9.2. Metodo di stima delle uu.ii.uu.

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 riferimento ai particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

9.3. Determinazione del valore di mercato ordinario delle uu.ii.uu.

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 2023 – semestre 1 del Comune di Grottammare, fascia Centrale, zona Porzione di territorio tra ferrovia e autostrada, codice di zona B3, Microzona 1 (Allegato 26 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 1- OMI), sia nel borsino immobiliare (Allegato 27 Borsino Immobiliare), pari a:

Sub. 49 e 54 – Autorimesse (Categoria Catastale C/6)



- 1.050 €/mq, valore di mercato massimo riferito ad Autorimesse con stato di conservazione normale (OMI);
- 1.002 €/mq, valore di mercato massimo riferito a Box auto & Autorimesse (Borsino immobiliare);

Sub. 69 – Magazzino (Categoria Catastale C/2)

- 930 €/mq, valore di mercato medio riferito a Magazzini con stato di conservazione normale (OMI) (media tra il valore minimo di 810 €/mq e quello massimo di 1.050 €/mq);
- 935 €/mq, valore di mercato massimo riferito a Magazzini (Borsino immobiliare);

Sub. 105 – Abitazione di tipo civile (Categoria Catastale A/2)

- 2.000 €/mq, valore di mercato massimo ad Abitazioni civili con stato di conservazione normale (OMI);
- 2.019 €/mq, valore di mercato intermedio tra quello medio e quello massimo riferito a Abitazioni in stabili di 1° fascia (Borsino immobiliare) (media tra il valore medio di 1.839 €/mq e quello massimo di 2.199 €/mq).

pertanto, i valori di mercato unitari medi sono pari a:

- 1.026 €/mq, a cifra tonda **1.025 €/mq** per i **subb. 49 e 54** (media tra i due valori come sopra individuati);
- 932,50 €/mq, a cifra tonda **933 €/mq** per il **sub. 69** (media tra i due valori come sopra individuati);
- 2.009,50 €/mq, a cifra tonda **2.010 €/mq** per il **sub. 105** (media tra i due valori come sopra individuati).

Pertanto, i ricercati valori di mercato ordinario dei beni sono pari a:

- 18 MQ SUP. COMM. SUB. 49 X 1.025 EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO= euro 18.450, a cifra tonda **euro 18.500** di valore di mercato ordinario del sub. 49;
- 18 MQ SUP. COMM. SUB. 54 X 1.025 EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO=euro 18.450, a cifra tonda **euro 18.500** di valore di mercato ordinario del sub. 54;
- 4 MQ SUP. COMM. SUB. 69 X 933 EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO= euro 3.732, a cifra tonda **euro 3.700** di valore di mercato ordinario del sub. 69;
- 117 MQ SUP. COMM. SUB. 105 X 2.010 EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO= euro 235.170, a cifra tonda **euro 235.200** di valore di mercato ordinario del sub. 105.

9.4. Determinazione del valore di mercato reale delle uu.ii.uu.

Ai fini della determinazione del valore di mercato reale degli immobili oggetto della presente relazione di stima sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni inerenti a particolari caratteristiche degli stessi.

In merito alla valutazione degli immobili 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 indicato nella risposta al quesito D) sono emerse delle difformità come analiticamente descritto. Il costo complessivo per sanare le difformità del sub. 105 Abitazione è stato stimato in **euro 10.600** oltre i diritti di segreteria non quantificabili in tale sede, mentre per i subalterni 49 e 54 è stato stimato in **euro 1.600** oltre la pratica di sanatoria non quantificabile come indicato in precedenza in quanto dovrà essere presentata dal condominio (costi difficilmente quantificabili, in quanto ripartiti tra i vari condomini) di cui si tiene conto in tale sede.

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;

- il sub. 105 Abitazione presenta i normali segni di utilizzo, e su alcune pareti delle bolle, con parziale distacco del colore dell'intonaco in modo particolare nel locale soggiorno/sala da pranzo in corrispondenza delle portefinestre che danno sul balcone;
- la pratica edilizia del superbonus 110% da quanto indicato dall'amministratore di condominio è stata revocata, pertanto gli immobili non saranno soggetti ad interventi edilizi con miglioramento energetico, come era previsto in origine;
- i beni in oggetto non risultano liberi ma occupati dall'esecutata e dalla famiglia;
- il bene è soggetto a vendita forzosa, con limitato mercato e conseguente minor numero di offerenti.

Per tutte le ragioni sopra esposte, si ritiene opportuno effettuare diminuzioni di valore, nell'ordine del 20 % per i sub. 49, 54 e 105, e 15 % per il sub. 69 rispetto all'ordinario.

I valori di mercato reale delle uu.ii.uu oggetto della presente perizia risultano pertanto essere di:

- $18.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO SUB. 49}} \times (1-0,20)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 14.800$ di valore di mercato reale del sub. 49;
- $18.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO SUB. 54}} \times (1-0,20)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 14.800$ di valore di mercato reale del sub. 54;
- $3.700_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO SUB. 69}} \times (1-0,15)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 3.145$ a cifra tonda **euro 3.100** di valore di mercato reale del sub. 69;
- $235.200_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO SUB. 105}} \times (1-0,20)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 188.160$ a cifra tonda **euro 188.200** di valore di mercato reale del sub. 105.

Da quanto riscontrato durante il sopralluogo, la gestione del fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione si configura come condominio; come dichiarato dall'amministratore di condominio (Allegato 19 Pec Risposta Amministratore) e come riportato nella documentazione trasmessa dallo stesso risultano spese insolute pari a (Allegato 20 Verbale del 29-11-2022; Allegato 28 Preventivo 2023-2024; Allegato 29 Consuntivo 22-23; Allegato 30 Estratto Conto XXXXXXXXXXXXXXXX):



- **euro 2.618,45** inerenti Saldi di fine Esercizio precedente (consuntivo 2022/2023) così di seguito suddivise per le singole unità, in particolare:
 - **euro 2.056,71** per il bene classificato con la sigla E11 corrispondente al sub 105 Abitazione;
 - **euro 3,90** per il bene classificato con la sigla F1 corrispondente al sub 69 Magazzino;
 - **euro 278,92** per il bene classificato con la sigla G36 corrispondente al sub 49 Autorimessa;
 - **euro 278,92** per il bene classificato con la sigla G41 corrispondente al sub 54 Autorimessa;
- **euro 590,53** inerenti l'esercizio preventivo 2023/2024 calcolato dallo scrivente su indicazione dello stesso amministratore dalla data del 01/07/2023 al 24/01/2024 così di seguito suddivise per le singole unità, in particolare:
 - **euro 495,75** per il bene classificato con la sigla E11 corrispondente al sub 105 Abitazione;
 - **euro 1,76** per il bene classificato con la sigla F1 corrispondente al sub 69 Magazzino;
 - **euro 46,51** per il bene classificato con la sigla G36 corrispondente al sub 49 Autorimessa;
 - **euro 46,51** per il bene classificato con la sigla G41 corrispondente al sub 54 Autorimessa.

Sono state rilevate spese straordinarie deliberate il 29/11/2022 inerenti la sistemazione della guaina e impermeabilizzazione del lastrico di copertura scala E per complessivi **euro 11.709,50**, la cui quota riferita alle unità immobiliari in oggetto è pari a:

- **euro 1.067,38** (Allegato 29 Consuntivo22-23), così di seguito suddivise per le singole unità, in particolare:
 - **euro 1.067,01** per il bene classificato con la sigla E11 corrispondente al sub 105 Abitazione;
 - **euro 0,37** per il bene classificato con la sigla F1 corrispondente al sub 69 Magazzino;
 - **euro 0,00** per il bene classificato con la sigla G36 corrispondente al sub 49 Autorimessa;
 - **euro 0,00** per il bene classificato con la sigla G41 corrispondente al sub 54 Autorimessa.

pertanto alla luce di tali spese, il ricercato valore di mercato reale alla data del 24/01/2024 è di:

- $14.800_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 49}} - (325,43_{\text{EURO SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE COME SOPRA INDICATE}}) = \text{euro } 14.474,57$, a cifra tonda **euro 14.470**.
- $14.800_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 54}} - (325,43_{\text{EURO SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE COME SOPRA INDICATE}}) = \text{euro } 14.474,57$, a cifra tonda **euro 14.470**;
- $3.100_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 69}} - (6,03_{\text{EURO SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE COME SOPRA INDICATE}}) = \text{euro } 3.093,97$, a cifra tonda **euro 3.090**;
- $188.200_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 105}} - (3.619,84_{\text{EURO SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE COME SOPRA INDICATE}}) = \text{euro } 184.580,85$, a cifra tonda **euro 184.580**.

Si tenga conto che come indicato le spese riportate sono fino alla data del 24/01/2024. Pertanto i futuri acquirenti dovranno tenere conto di possibili maggiori somme richieste dall'amministratore rispetto a quelle come sopra calcolate.



Il valore di mercato reale dei singoli lotti è pertanto pari a:

- Lotto 1 – sub. 49 Autorimessa **euro 14.470**;
- Lotto 2 – sub. 54 Autorimessa **euro 14.470**;
- Lotto 3 – subb. 69 e 105 - $3.090_{\text{EURO SUB. 69}} + 184.580_{\text{EURO SUB. 105}} = \text{euro 187.670}$.

e conseguente valore al mq di:

- Lotto 1: $14.470_{\text{EURO VALORE STIMATO}} : 18_{\text{MQ SUP.}} = \text{803,89 euro/mq}$;
- Lotto 2: $14.470_{\text{EURO VALORE STIMATO}} : 18_{\text{MQ SUP.}} = \text{803,89 euro/mq}$;
- Lotto 3: sub. 69 $3.090_{\text{EURO VALORE STIMATO}} : 4_{\text{MQ SUP.}} = \text{772,50 euro/mq}$ e sub. 105 $184.580_{\text{EURO VALORE STIMATO}} : 117_{\text{MQ SUP.}} = \text{1.577,61 euro/mq}$.

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) (QUESITO OGGETTO DI REVISIONE)

Lo scrivente ha individuato n. tre lotti da porsi in vendita così di seguito composti:

Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.), sita nel Comune di Grottammare – 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
Grottammare	21	1492	49	C/6 - 4	18 m ²	Totale: 20 m ²	73,44	S1

Indirizzo: VIA SALVO D'ACQUISTO n. 55

Valore di mercato reale: **euro 14.470**.

Superficie commerciale: **mq 18**.

Prezzo a base d'asta: euro 14.470.

La particella 1492 del foglio 21 del Comune di Grottammare, in cui insiste il fabbricato cui fa parte l'u.i.u., confina a nord con il fosso delle Tavole, 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 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella in cui ricade il fabbricato).

Lotto n. 2

Diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.), sita nel Comune di Grottammare – 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
Grottammare	21	1492	54	C/6 - 4	18 m ²	Totale: 20 m ²	73,44	S1

Indirizzo: VIA SALVO D'ACQUISTO n.55.

Valore di mercato reale: **euro 14.470.**

Superficie commerciale: **mq 18.**

Prezzo a base d'asta: euro 14.470.

La particella 1492 del foglio 21 del Comune di Grottammare, in cui insiste il fabbricato cui fa parte l'u.i.u., confina a nord con il fosso delle Tavole, 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 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella in cui ricade il fabbricato).

Lotto n. 3

Diritti di piena proprietà delle unità immobili urbane (uu.ii.uu.), site nel Comune di Grottammare – catastalmente individuate come a seguito:

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

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Grottammare	21	1492	69	C/2 - 3	4 m ²	Totale: 5 m ²	3,10	S1
Grottammare	21	1492	105	A/2 - 4	6,5 vani	Totale: 131 m ²	520,33	3

Indirizzo: VIA SALVO D'ACQUISTO n. 57.

Valore di mercato reale complessivo: **euro 184.580.**

Superficie commerciale: **mq 4 (sub. 69) e mq 117 (sub. 105).**

Prezzo a base d'asta: euro 184.580.

La particella 1492 del foglio 21 del Comune di Grottammare, in cui insiste il fabbricato cui fanno parte le uu.ii.uu., confina a nord con il fosso delle Tavole, 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 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella in cui ricade il fabbricato).

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) (QUESITO OGGETTO DI REVISIONE)

A seguito del sopralluogo di concerto con il custode di M.S.G. (Marche Servizi Giudiziari), è stato constatato che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato dall'esecutata insieme ai n. 2 figli



(Allegato 31 Stato di famiglia e certificato residenza storico eseguita e figli).

Interrogata l'Agenda delle Entrate Ufficio di Fermo, "la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX 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 32 Risposta Agenzia Entrate di Fermo).

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile regionale, a Grottammare gli usi civici sono stati soppressi con atto n. 1508 del 03/11/1966.

La gestione del fabbricato oggetto di esecuzione, si configura come condominio; la società che amministra il fabbricato denominato Condominio XXXXXXXX, è la XXXXXXXX il cui amministratore è il sig. XXXXXXXX; a seguito di richiesta di informazioni, l'amministratore rispondeva che (Allegato 19 Pec Risposta Amministratore; Allegato 20 Verbale del 29-11-2022; Allegato 28 Preventivo 2023-2024; Allegato 29 Consuntivo 22-23; Allegato 30 Estratto Conto XXXXXXXXXXXXXXX).

- Bilancio Consuntivo 01/07/2022 - 30/06/2023 e relativa ripartizione dal quale si evincono le quote a debito delle unità immobiliari della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX
- Bilancio Consuntivo viene evidenziata la voce LASTRICO SOLARE E (Pag. B/1) i sottoconti evidenziano il totale che nella ripartizione specifica le relative spese straordinarie a carico delle unità immobiliari.
- Bilancio Preventivo 2023-2024 dal quale si evincono le spese a carico delle unità immobiliari della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX.
- Estratto conto al 30/09/2022
- Verbale del 29-11-2022 nel quale a seguito vicissitudini giudiziarie del General Contractor è stata revocata la delibera con cui si erano autorizzati i lavori del Supebonus 110%
- Rispetto alle liti del condominio segnalo la situazione attuale, cioè alla data della presente non vi sono liti pendenti.

Pertanto gli importi non sono stati formalmente indicati nella risposta; a seguito di contatto telefonico come indicato negli allegati trasmessi dall'amministratore si è rilevato che:

- **L'importo anno delle spese fisse di gestione ordinaria ammontano a**
 - **euro 872,33** per il bene classificato con la sigla E11 corrispondente al sub 105 Abitazione;
 - **euro 3,10** per il bene classificato con la sigla F1 corrispondente al sub 69 Magazzino;
 - **euro 81,84** per il bene classificato con la sigla G36 corrispondente al sub 49 Autorimessa;
 - **euro 81,84** per il bene classificato con la sigla G41 corrispondente al sub 54 Autorimessa;
- **Le spese straordinarie deliberate il 29/11/2022 inerenti la sistemazione della guaina e impermeabilizzazione del lastrico di copertura scala E per complessivi euro 11.709,50**, la cui quota riferita le unità immobiliari in oggetto è pari a:
 - **euro 1.067,38** (Allegato 29 Consuntivo22-23), così di seguito suddivise per le singole unità, in particolare:
 - **euro 1.067,01** per il bene classificato con la sigla E11 corrispondente al sub 105



- Abitazione;
- **euro 0,37** per il bene classificato con la sigla F1 corrispondente al sub 69 Magazzino;
- **euro 0,00** per il bene classificato con la sigla G36 corrispondente al sub 49 Autorimessa;
- **euro 0,00** per il bene classificato con la sigla G41 corrispondente al sub 54 Autorimessa;
- **Alla data del 24/01/2024 le quote non versate, oltre alle spese straordinarie indicate in precedenza, ammontano a:**
 - **euro 2.618,45** inerenti Saldi di fine Esercizio precedente (consuntivo 2022/2023) così di seguito suddivise per le singole unità, in particolare:
 - **euro 2.056,71** per il bene classificato con la sigla E11 corrispondente al sub 105 Abitazione;
 - **euro 3,90** per il bene classificato con la sigla F1 corrispondente al sub 69 Magazzino;
 - **euro 278,92** per il bene classificato con la sigla G36 corrispondente al sub 49 Autorimessa;
 - **euro 278,92** per il bene classificato con la sigla G41 corrispondente al sub 54 Autorimessa;
 - **euro 590,53** inerenti l'esercizio preventivo 2023/2024 calcolato dallo scrivente su indicazione dello stesso amministratore dalla data del 01/07/2023 al 24/01/2024 così di seguito suddivise per le singole unità, in particolare:
 - **euro 495,75** per il bene classificato con la sigla E11 corrispondente al sub 105 Abitazione;
 - **euro 1,76** per il bene classificato con la sigla F1 corrispondente al sub 69 Magazzino;
 - **euro 46,51** per il bene classificato con la sigla G36 corrispondente al sub 49 Autorimessa;
 - **euro 46,51** per il bene classificato con la sigla G41 corrispondente al sub 54 Autorimessa;
- Alla data del 10/01/2024 (in cui è pervenuta la risposta dell'amministratore) lo stesso dichiarava che *“non vi sono liti pendenti”*.

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

Interrogato il Comune di Grottammare, “gli immobili di cui trattasi non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, da parte di questa Amministrazione (Allegato 33 Risposta Comune Grottammare Esproprio).

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

In allegato alla presente le planimetrie catastali delle uu.ii.uu. in oggetto che, fatta eccezione per il solo sub. 69 che non necessita di aggiornamento, dovranno essere aggiornate in base a quanto indicato nelle risposte ai quesiti D) e F) (Allegati 08, 09, 10 e 11), e congrua documentazione fotografica (Allegato 34 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) (QUESITO OGGETTO DI REVISIONE)

Lo scrivente ha individuato n. tre lotti da porsi in vendita così di seguito composti:

Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.), sita nel Comune di Grottammare – 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
Grottammare	21	1492	49	C/6 - 4	18 m ²	Totale: 20 m ²	73,44	S1

Indirizzo: VIA SALVO D'ACQUISTO n. 55

Valore di mercato reale: **euro 14.470.**

Superficie commerciale: **mq 18.**

Prezzo a base d'asta: euro 14.470.

La particella 1492 del foglio 21 del Comune di Grottammare, in cui insiste il fabbricato cui fa parte l'u.i.u., confina a nord con il fosso delle Tavole, 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 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella in cui ricade il fabbricato).

Lotto n. 2

Diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.), sita nel Comune di Grottammare – 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
Grottammare	21	1492	54	C/6 - 4	18 m ²	Totale: 20 m ²	73,44	S1

Indirizzo: VIA SALVO D'ACQUISTO n.55.

Valore di mercato reale: **euro 14.470.**

Superficie commerciale: **mq 18.**

Prezzo a base d'asta: euro 14.470.

La particella 1492 del foglio 21 del Comune di Grottammare, in cui insiste il fabbricato cui fa parte l'u.i.u., confina a nord con il fosso delle Tavole, 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 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella in cui ricade il fabbricato).

Lotto n. 3

Diritti di piena proprietà delle unità immobili urbane (uu.ii.uu.), site nel Comune di Grottammare – catastalmente individuate come a seguito:

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

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Grottammare	21	1492	69	C/2 - 3	4 m ²	Totale: 5 m ²	3,10	S1
Grottammare	21	1492	105	A/2 - 4	6,5 vani	Totale: 131 m ²	520,33	3

Indirizzo: VIA SALVO D'ACQUISTO n. 57.

Valore di mercato reale complessivo: **euro 184.580.**

Superficie commerciale: **mq 4 (sub. 69) e mq 117 (sub. 105).**

Prezzo a base d'asta: euro 184.580.

La particella 1492 del foglio 21 del Comune di Grottammare, in cui insiste il fabbricato cui fanno parte le uu.ii.uu., confina a nord con il fosso delle Tavole, 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 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella in cui ricade il fabbricato).

Oggetto di perizia sono quattro uu.ii.uu. che insistono in un complesso residenziale composto da tre scalinate C, D ed E come indicato nella nota di trascrizione Reg. Part. 3891 del 19/07/2005 – Regolamento di Condominio cui si rimanda la lettura in quanto allegato alla presente (Allegato 06 Nota di trascrizione Reg. Part. 3891 del 19/07/2005) su numero sette piani: interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto.

I vari piani sono collegati tra loro da vano scala e ascensore; i beni comuni non censibili ad alcuni subalterni tra cui quelli oggetto di esecuzione, individuati e rappresentati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni (Allegato 07 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni), sono il numero 8 (SCIVOLI-CORTE-GALLERIA-MANOVRA-LOCALI TECNICI) e il numero 9 (SCALE-ASCENSORE-LOCALI TECNICI). Inoltre sempre in detto elaborato sono rappresentate numero 8 aree urbane ricadenti nella particella 1492 (subalterni 3, 4, 5, 6, 12, 13, 127 e 128).

I beni sono siti nel Comune di Grottammare, in Via Salvo d'Acquisto, catastalmente ai civici 55 (subb. 49 e 54) e 57 (subb. 69 e 105).

Il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. è stato edificato negli anni 2000 (Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 e successivo Permesso di costruire n. 25 del 11/04/2005 per variante in corso d'opera).

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che in comune è stata depositata una CILAS nel 2022 ma alla data del sopralluogo i lavori non sembravano iniziati, 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 Lotto 1 - sub. 49 Autorimessa

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al foglio 21 particella 1492 al sub. 49 categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Senza scopo di lucro)) (Allegato 08 Planimetria catastale sub. 49).

Nel complesso l'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 18 m² di vani principali e accessori diretti e superficie commerciale di circa 18 m² (come calcolato nella risposta al paragrafo 9.1).

L'u.i.u. è sita al piano interrato del fabbricato, ed è composta da unico ambiente ad uso garage.

In riferimento all'impianto elettrico, pur essendo il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. di recente costruzione (edificato negli anni 2000 con Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 e successivo Permesso di costruire n. 25 del 11/04/2005 per variante in corso d'opera), non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se sia o meno a norma.

Nel complesso l'u.i.u. si presenta in discrete condizioni generali; presenta i normali segni di utilizzo.

14.2 Descrizione Lotto 2 - sub. 54 Autorimessa

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al foglio 21 particella 1492 al sub. 54 categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Senza scopo di lucro)) (Allegato 09 Planimetria catastale sub. 54).

Nel complesso l'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 18 m² di vani principali e accessori diretti e superficie commerciale di circa 18 m² (come calcolato nella risposta al paragrafo 9.1).

L'u.i.u. è sita al piano interrato del fabbricato, ed è composta da unico ambiente ad uso garage.

In riferimento all'impianto elettrico, pur essendo il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. di recente costruzione (edificato negli anni 2000 con Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 e successivo Permesso di costruire n. 25 del 11/04/2005 per variante in corso d'opera), non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se sia o meno a norma.

Nel complesso l'u.i.u. si presenta in discrete condizioni generali; presenta i normali segni di utilizzo.

14.3 Descrizione Lotto 3 - sub. 69 Magazzino

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al foglio 21 particella 1492 al sub. 69 categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) (Allegato 10 Planimetria catastale sub. 69).

Nel complesso l'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 4 m² di vani principali e accessori diretti e superficie commerciale di circa 4 m² (come calcolato nella risposta al paragrafo 9.1).

L'u.i.u. è sita al piano interrato del fabbricato, ed è composta da unico ambiente ad uso magazzino.

In riferimento all'impianto elettrico, pur essendo il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. di recente costruzione (edificato negli anni 2000 con Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 e successivo



Permesso di costruire n. 25 del 11/04/2005 per variante in corso d'opera), non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se sia o meno a norma.

Nel complesso l'u.i.u. si presenta in discrete condizioni generali; presenta i normali segni di utilizzo.

14.4 Descrizione Lotto 3 - sub. 105 Abitazione

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al foglio 21 particella 1492 al sub. 105 categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) (Allegato 11 Planimetria catastale sub. 105).

Nel complesso l'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 109 m² di vani principali e accessori diretti e superficie lorda scoperta di circa 30 m² comunicante con i vani principali e con i vani accessori (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare) e superficie commerciale complessiva di circa 117 m² (come calcolato nella risposta al paragrafo 9.1).

L'u.i.u. è sita al piano terzo del fabbricato, ed è composta da ingresso, soggiorno/sala da pranzo, cucina, corridoio, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni; sono presenti n. 4 terrazzi, n. 2 sul lato ovest uno con accesso esclusivo dalla cucina e l'altro dalla camera da letto nord, n. 1 sul lato sud con accesso esclusivo dalla camera da letto sud/ovest e n. 1 sul lato est con accesso sia dal soggiorno/sala da pranzo sia dalla camere da letto sud/est.

In riferimento all'impianto elettrico, pur essendo il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. di recente costruzione (edificato negli anni 2000 con Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002 e successivo Permesso di costruire n. 25 del 11/04/2005 per variante in corso d'opera), non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se sia o meno a norma.

Nel complesso l'u.i.u. si presenta in discrete condizioni generali; presenta i normali segni di utilizzo, e su alcune pareti delle bolle, con parziale distacco del colore dell'intonaco in modo particolare nel locale soggiorno/sala da pranzo in corrispondenza delle portefinestre che danno sul balcone.

Tali difformità, sono sanabili con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06-06-2001, in quanto allo stato dei luoghi l'edificio risulta più piccolo di quanto approvato in sede comunale, mediante la presentazione di tutta la documentazione necessaria e richiesta dallo stesso comune, con costi stimati per ogni unità immobiliare (avendo predisposto la suddivisione in più lotti) indicati a seguito:

- 1.000 euro - sanzione amministrativa per differenze planimetriche per il sub. 105 Abitazione;
- 516 euro - sanzione amministrativa per differenze prospettiche per il sub. 105 Abitazione;
- 700 euro - rilievo planimetrico di ogni unità immobiliare (subb. 49, 54 e 105), per complessivi euro 2.100;
- 150 euro - ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi, per ogni unità immobiliare (subb. 49, 54 e 105), per complessivi euro 450;
- 1.500 euro - presentazione SCIA ai sensi dell'art. 36 dpr 380 presso gli uffici comunali per il sub. 105 Abitazione;
- 700 euro - pratica catastale, con rifacimento delle planimetrie catastali dei subb. 49, 54 e



105 per ogni unità immobiliare, per complessivi euro 2.100.

Si rende inoltre necessario il ripristino allo stato approvato della posizione del tramezzo che divide l'ingresso dalla cucina, in quanto ad oggi risulta traslato e fa venire meno il rispetto del rapporto illuminotecnico di 1/8 (superficie finestrata /superficie calpestabile) come previsto dall'articolo 5 del D.M. 5 luglio 1975 venendo meno l'agibilità del locale, con un costo stimato per la demolizione e ricostruzione, e dei materiali in non meno di 6.000 euro (materiali, impianti e manodopera muratore ed elettricista piastrellista).

In merito al piano seminterrato che risulta più basso rispetto allo stato approvato e allo stato dei luoghi l'edificio risulta più piccolo di quanto approvato in sede comunale; pertanto tale difformità non riguarda le sole uu.ii.uu. 49 e 54 ma anche le vicine uu.ii.uu. non oggetto della presente valutazione. Pertanto la pratica di sanatoria dovrebbe essere presentata dal condominio, i cui costi sono difficilmente quantificabili, in quanto ripartiti tra i vari condomini.

Il costo complessivo per sanare le difformità del **sub. 105 Abitazione** è stato stimato in euro 10.566, a cifra tonda euro **10.600** oltre i diritti di segreteria non quantificabili in tale sede, mentre per i subalterni **49 e 54** è stato stimato in euro 1.550, a cifra tonda **euro 1.600** oltre la pratica di sanatoria non quantificabile come indicato in precedenza in quanto dovrà essere presentata dal condominio (costi difficilmente quantificabili, in quanto ripartiti tra i vari condomini).

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 dei beni.

La pratica edilizia del 110% da quanto indicato dall'amministratore di condominio è stata revocata, pertanto gli immobili non saranno soggetti ad interventi edilizi con miglioramento energetico, come era previsto in origine.

Da quanto riscontrato durante il sopralluogo, la gestione del fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione si configura come condominio; come dichiarato dall'amministratore di condominio (Allegato 19 Pec Risposta Amministratore) e come riportato nella documentazione trasmessa dallo stesso risultano spese insolute come indicato nella risposta al quesito I) paragrafo 9.4.

Il valore di mercato reale dei singoli lotti è pertanto pari a:

- Lotto 1 – sub. 49 Autorimessa **euro 14.470;**
- Lotto 2 – sub. 54 Autorimessa **euro 14.470;**
- Lotto 3 – subb. 69 e 105 - $3.090_{\text{EURO SUB. 69}} + 184.580_{\text{EURO SUB. 105}} = \text{euro } 187.670.$

e conseguente valore al mq di:

- Lotto 1: $14.470_{\text{EURO VALORE STIMATO}} : 18_{\text{MQ SUP.}} = 803,89 \text{ euro/mq};$
- Lotto 2: $14.470_{\text{EURO VALORE STIMATO}} : 18_{\text{MQ SUP.}} = 803,89 \text{ euro/mq};$



- Lotto 3: sub. 69 3.090 ^{EURO VALORE STIMATO} : 4 ^{MQ SUP.} = 772,50 euro/mq e sub. 105 184.580 ^{EURO VALORE}
^{STIMATO} : 117 ^{MQ SUP.} = 1.577,61 euro/mq.

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) (QUESITO OGGETTO DI REVISIONE)

In allegato alla presente versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali (Allegato 35 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) (QUESITO NON OGGETTO DI REVISIONE)

In allegato alla presente Check List dei principali controlli effettuati (Allegato 36 Check List documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc) e foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Allegato 37 Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati).

Allegati:

1. Atto Reg. Part. 1103 del 18/03/1964;
2. Visura catastale storica particella 33 del Foglio 21;
3. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio XXXXXXXXXXXXXXXX;
4. Visure Catastali Esecutata e UU.II.UU.;
5. Estratto di mappa con evidenziata la particella in cui ricade il fabbricato;
6. Nota di trascrizione Reg. Part. 3891 del 19/07/2005;
7. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
8. Planimetria catastale sub. 49;
9. Planimetria catastale sub. 54;
10. Planimetria catastale sub. 69;
11. Planimetria catastale sub. 105;
12. Risposta Comune Grottammare pratiche edilizie;
13. Concessione edilizia in Sanatoria n. 394 del 23/03/2006;
14. Concessione edilizia n. 96 del 25/06/2002;
15. DIA prot. 2428 del 09/02/2005;
16. PdC- Permesso di Costruire n. 25 del 11/04/2005;
17. Richiesta certificato di agibilità-abitabilità prot. 11826 del 16/06/2005;
18. CILAS – Comunicazione Asseverata Inizio Attività Superbonus prot. 16649 del 04/7/2022;
19. Pec Risposta Amministratore;
20. Verbale del 29-11-2022;
21. Ispezione Ipotecaria sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX;
22. Ispezioni Ipotecarie Immobili Pignorati;
23. Ispezioni IpotecarieXXXXXXX e XXXXXXX ;
24. Annotazione Reg. Part. 1128 del 23/09/2005;
25. Nota di trascrizione Reg. Part. 4264 del 12/07/2017;
26. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 1- OMI;
27. Borsino Immobiliare;
28. Preventivo 2023-2024;
29. Consuntivo 22-23;
30. Estratto Conto XXXXXXXXXXXXXXXX;



31. Stato di famiglia e certificato residenza storico esecutata e figli;
32. Risposta Agenzia Entrate di Fermo;
33. Risposta Comune Grottammare Esproprio;
34. Allegato Fotografico;
35. Perizia versione privacy;
36. Check List documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc;
37. Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati;
38. Verbale sopralluogo.

Fermo (FM), lì 25.01.2024

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

