

Tribunale di Fermo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott. Milena Palmisano
Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 97/2023 R.G.E.
xxxxxx contro xxxxxxxx – xxxxxxxx
Prossima udienza: 20/02/2024

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Redatta da:
ing. Caterina Manfrini
Via Costa n. 390
63822 Porto San Giorgio (FM)
Tel: 349-3733737
e-mail: caterina.manfrini@ingpec.eu



SOMMARIO

1. PREMESSE E QUESITI POSTI	1
2. OPERAZIONI PERITALI	4
3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI	5
4. RISPOSTE AI QUESITI	6

ALLEGATI

All. A	Verbale di sopralluogo
All. B	Certificazione notarile sostitutiva/ estratto catastale attuale-storico agli atti del Tribunale
All. C	Planimetrie catastali e ricevute trasmissione Estratto mappa catastale Visura Elaborato Planimetrico - Elenco subalterni
All. D	Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Grottammare
All. E	Rilievo planimetrico stato attuale
All. F	Valutazione conformità catastali ed edilizie
All. G	Documentazione fotografica
All. H	Certificato di stato civile
All. I	Perizia di stima con protezione dati personali e sensibili
All. L	Check List
All. M	Foglio riassuntivo identificativi catastali
All. N	Prospetto spese condominiali insolute



1. PREMESSE E QUESITI POSTI

La sottoscritta Ing. Manfrini Caterina, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A 472, con studio in Porto San Giorgio (FM) in Via Costa n. 390, nell'udienza del 05/10/2023, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di Fermo, l'incarico da CTU nel presente procedimento di esecuzione immobiliare con i relativi quesiti da espletare, prestando, in corso di successiva udienza, il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito telematico della relazione peritale il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza (fissata per il giorno 20/02/2024), con scadenza quindi per il deposito telematico della perizia al 22/01/2024. Di concerto al perito estimatore, veniva nominato anche un Custode Giudiziario: l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche.

In precedenza, xxxxxxx, in virtù dello stesso titolo esecutivo e per lo stesso credito, aveva promosso l'esecuzione immobiliare R.G. 51/2014, in danno degli stessi identici beni, con procedura poi estinta per problematiche relative al pignoramento. Per la suddetta esecuzione, il sottoscritto CTU aveva depositato la sua relazione di stima il 19/05/2022. Tale relazione è stata acquisita nella procedura RG 97/2023 in oggetto. Il sottoscritto ha comunque effettuato nuovamente ed ove necessari, tutte le verifiche ed i controlli del caso, per l'espletamento della propria perizia.

Il sottoscritto ha provveduto inoltre a visionare il fascicolo del procedimento tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia. In occasione dell'incarico, veniva conferito al perito estimatore il seguente quesito a cui rispondere redigendo apposita perizia di stima, e segnatamente:

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

(A)

➤ *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.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

➤ 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.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

➤ 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.

(B)

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

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;

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;

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;

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;



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

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 ostative;

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;

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;

9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

10. 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;

11. 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;

12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero 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;

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



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

15. 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;

16. 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;

17. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II 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, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, il tutto così come si evince dalla lettura del relativo verbale. Il primo sopralluogo veniva fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 29 novembre 2023 alle ore 10; avendo avuto improvvisamente un impegno improrogabile, la sottoscritta avvisava sia il Custode che parte esecutata, ma apprendeva che anche il sig. xxxxxxxx era impossibilitato nel soprassedere al sopralluogo. Per cui veniva fissato un secondo sopralluogo dall'Istituto Vendite Giudiziarie, per il giorno 16 gennaio 2024 alle ore 17.

Così come accordato, in data 16/01/2024, alle ore 16:50, coadiuvata da un mio collaboratore, l'arch. Luigi Cameli, raggiungevo l'immobile oggetto di perizia, sito a Grottammare in Piane di Tesino 3/A, di proprietà di xxxxxxxx e xxxxxxxx, entrambi presenti durante il sopralluogo.

Nel contempo, presso gli uffici competenti, la sottoscritta aveva già provveduto ad effettuare visure, reperire planimetrie degli immobili e precedenti edilizi, richiedere certificazioni, acquisendo in sostanza tutti gli elementi ritenuti utili per l'espletamento dell'incarico.

Sulla scorta della planimetria catastale e delle planimetrie preliminarmente acquisite, si è proceduto al sopralluogo dell'appartamento al piano secondo, seppur già rilevato nel procedimento RG 51/2014, ma ritenuto necessario per la conferma dello stato d'uso e manutentivo dell'unità immobiliare, distinta al Catasto Fabbricati del comune di Grottammare al foglio 9, particella 942, sub.24, cat. A/2. Per quanto riguarda l'unità immobiliare al piano interrato (distinto al Catasto Fabbricati al foglio 9, part. 942, sub 47, cat. C/6), che, in occasione della precedente procedura era stato possibile visionare solo esternamente, si sono condotti anche relativo rilievo metrico interno ed indagine fotografica. Durante il sopralluogo veniva valutata la conformità degli elaborati grafici acquisiti con lo stato dei luoghi, effettuato un dettagliato rilievo metrico del piano interrato e verifiche del piano 2, nonché diverse riprese fotografiche. Quindi, alle ore 17:30, ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, concludevo le operazioni peritali.

Rif. ALL.A_ Verbale di sopralluogo



3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI

(A)

➤ IN PRIMO LUOGO L'esperto estimatore precisi:

- 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 infravventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultravventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo/originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva/ Atto di pignoramento agli atti del Tribunale

➤ 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. Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Sì, i dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Relativamente a quelli storici, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare visure catastali storiche dei beni, visibili nell'allegato relativo.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva/ Atto di pignoramento agli atti del Tribunale

Rif. ALL.C_Visure catastali,...

➤ 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.



Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. La sottoscritta ha acquisito il Certificato di Residenza presso l'attuale Comune (xxxx). Gli esecutati risultano aver contratto matrimonio e viene inoltre allegato.

Rif. ALL.H_Certificato di residenza ed estratto atto di matrimonio

4. RISPOSTE AI QUESITI

(B)

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

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;

Come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare, e come confermato dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Grottammare, sono oggetto di procedura esecutiva:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Grottammare (AP) in Via Piane di Tesino 3/A, situata al piano secondo, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio 9, particella 942, sub 24, Cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 369,27 di cui i sig.ri xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni) e xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni e 2/3 per bene personale) sono proprietari.
- Unità immobiliare sita al piano S1, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio 9, particella 942, sub 47, Cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 58,82 di cui i sig.ri xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni) e xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni e 2/3 per bene personale) sono proprietari.

Dati derivanti da: Atto del xxxx. Pubblico ufficiale FARINA ALBINO. Sede Grottammare (AP) Repertorio n. xxx - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. xxxx Reparto PI di FERMO in atti dal xxx.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio residenziale, locato in Via Piane di Tesino 3/A, e ricadente nella zona B (tessuto residenziale) del PRG di Grottammare, su un'area altamente edificata, dotata di tutte le infrastrutture e ben collegata con le vie di traffico comunali e provinciali, sita nelle vicinanze del casello autostradale di Grottammare.

Il complesso è composto da due edifici residenziali, strutturati in un piano interrato comune, un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo, con struttura in cemento armato, collegati internamente da tre vani scala con ascensori. Esternamente l'edificio presenta sia pareti con mattoni a vista sia intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare al piano secondo è posta sull'angolo nord-est del fabbricato più a nord. La realizzazione dell'intero complesso immobile è stata autorizzata dal Comune di



Grottammare in seguito alla pratica edilizia: C.E. n. 14 del 17/01/2002 per la "Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione" (rif. Prat. edilizia n. 104 del 2000). A questa sono succedute:

- DIA n. 248/2003 del 04/11/2003 prot n° 20541
- DIA n. 91/2004 del 16/04/2004 prot n° 7367
- DIA n. 78/2005 del 01/04/2005 prot n° 5974

L'unità immobiliare al piano secondo, oggetto di pignoramento, è orientata a nord-est rispetto l'intero complesso residenziale, ed ha i lati liberi nord, sud ed est; l'accesso all'appartamento avviene tramite il vano scala condominiale con cui confina, ad ovest (sub 1-BCNC). L'unità di cui trattasi presenta una zona giorno con cucina e camino, due bagni, di cui uno che serve la zona giorno, e due camere da letto, collegate da un piccolo disimpegno, per un totale di circa 88 mq di superficie lorda.

Inoltre dispone di n° 3 balconi (uno con accesso dal soggiorno e gli altri con accesso dalle camere), con superfici rispettivamente di circa 10.75 mq (balcone sud), 4.35 mq (balcone nord) e 4.50 mq (balcone est), realizzati in cemento armato con ringhiere in ferro. L'altezza interna dell'abitazione è di circa 2.70 m, a meno della zona ribassata nell'antibagno, e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione di tutto l'immobile (compreso il rivestimento della zona cottura e dei bagni) è in gres porcellanato. L'abitazione è dotata di infissi in legno e tapparelle avvolgibili in alluminio di colore bianco. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia, collocata esternamente sul balcone della zona giorno, con distribuzione del calore tramite termosifoni in alluminio. Sono inoltre presenti impianto elettrico, telefonico, videocitofonico, impianto idrico e antenna tv/satellitare.

L'unità immobiliare al piano interrato oggetto di pignoramento è adibita ad autorimessa, e trattasi di box chiuso, con accesso tramite serranda basculante, con una superficie lorda di circa 17 mq ed un'altezza di circa 2.50 m, a cui si accede sia esternamente per mezzo di una rampa in cemento armato che sbuca in Via Piane di Tesino, che tramite il vano scala/ascensore condominiale.

Confini unità immobiliare sub 24:

NORD - SUD - EST: libero; OVEST: sub 1 (scale-ascensore, BCNC)

Confini sub 47:

NORD: sub 49 (altra proprietà); EST: sub 48 (altra proprietà); OVEST: sub 46 (altra proprietà); SUD: sub 100 (BCNC - scivolo/galleria di manovra), che comprende l'accesso alla stessa autorimessa.

I lotti potrebbero essere due distinti, uno per l'unità immobiliare al piano secondo e uno per quella al piano interrato, in quanto già divisi catastalmente e con accessi indipendenti, oltre al lotto unico che li comprende entrambi.

Rif. ALL.E_Rilievo Planimetrico stato attuale - Rif. ALL.G_Documentazioni fotografiche - Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva/ Atto di pignoramento agli atti del Tribunale - Rif. ALL.C_Planimetrie catastali, visure,...

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;*



Il bene è già stato descritto al punto 1). A parere del CTU non sussiste l'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo gli esecutari proprietari come persone fisiche e non societaria.

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;*

L'immobile con le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva è stato costruito successivamente al 1967, come dimostrato dai precedenti edilizi reperiti presso il Comune di Grottammare e come meglio specificato al punto successivo.

Rif. ALL.D_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Grottammare

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 specifichi 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;*

Come già affrontato precedentemente, la realizzazione dell'immobile è stata autorizzata dal Comune di Grottammare in seguito alla pratica edilizia: **C.E. n. 14 del 17/01/2002** per la "Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione" (rif. Prat. edilizia n. 104 del 2000). A questa sono succedute:

- **DIA n. 248/2003 del 04/11/2003** prot n° 20541
- **DIA n. 91/2004 del 16/04/2004** prot n° 7367
- **DIA n. 78/2005 del 01/04/2005** prot n° 5974

Non sono presenti istanze di condono.

Durante la fase di accesso agli atti del Comune di Grottammare e relativi controlli, è stata reperita anche la richiesta di agibilità riferita al prot. 19394/2007.

Durante il sopralluogo e dal conseguente rilievo metrico, non sono emerse incongruenze rispetto ai disegni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, come evidenziato nel relativo allegato.

Nello specifico, quindi, si può affermare che dal punto di vista della consistenza edilizia e ai fini della redazione della stima per la presente perizia, c'è conformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.

Rif. ALL.D_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Grottammare

Rif. ALL.F_Valutazione conformità catastali ed edilizie

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 è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in quanto la presente esecuzione immobiliare riguarda unità immobiliare censite al catasto fabbricati.



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 ostative;*

I dati catastali hanno piena rispondenza con quelli dell'atto di pignoramento e precisamente:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Grottammare (AP) in Via Piane di Tesino 3/A, situata al piano secondo, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio 9, particella 942, sub 24, Cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 369,27 di cui i sig.ri xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni) e xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni e 2/3 per bene personale) sono proprietari.**
- **Unità immobiliare sita al piano S1, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio 9, particella 942, sub 47, Cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 58,82 di cui i sig.ri xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni) e xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni e 2/3 per bene personale) sono proprietari.**

Durante il sopralluogo e dal conseguente rilievo metrico, non sono emerse incongruenze rispetto ai disegni depositati presso il Catasto dei Fabbricati, come evidenziato nel relativo allegato. Nello specifico, quindi si può affermare che dal punto di vista della consistenza catastale e ai fini della redazione della stima per la presente perizia, c'è conformità tra lo stato dei luoghi e quanto depositato presso il NCEU.

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali e ricevute trasmissioni/Estratto mappa catastale/ Visure,...

Rif. ALL.F_Valutazione conformità catastali ed edilizie

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;*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà dei sig.ri xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni) e xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni e 2/3 per bene personale). Pertanto, gli immobili in questione non sono comodamente divisibili.

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

Dalle vicende relative alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, risultano i sig.ri xxxxxxxx e xxxxxxxx proprietari delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, secondo le quote già descritte in precedenza.

Inoltre, dai documenti agli atti del Tribunale, emerge quanto segue (vengono riportate solo le parti riguardanti i beni oggetto di esecuzione immobiliare relativamente all'esecutato):



Dalla Certificazione notarile sostitutiva:

Procedura esecutiva a carico di: [REDACTED] xxxxxxx

[REDACTED], i cui beni in oggetto di esecuzione sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rogata dal Notaio Briguglio Chiara il 26 aprile 2006, Repertorio xxxxx, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di ASCOLI PICENO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il xxxxx ai NN. xxxx di formalità in favore di xxxxxx con sede in xxxxx - C.F. xxxxxx e contro i signori xxxxxx nato a xxxxx il xxxx e xxxxxx nata a xxxxx il xxxxx, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, per la complessiva somma di Euro 132.600,00 (capitale di Euro 88.400,00).
- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo il 24 gennaio 2014, Repertorio xxx, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ASCOLI PICENO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il xxxx ai NN. xxxx di formalità in favore di xxxx con sede in xxxxx - C.F. xxxx e contro i signori xxxxxx nato a xxxxx il xxxxx e xxxxxx nata a xxxxx il xxxx, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno;

NB: come già fatto notare nella precedente relazione di stima (rif. RG 51/2014), erano sopra riportate quote errate delle rispettive proprietà.

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo il xxxx, Repertorio xxx, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ASCOLI PICENO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il xxxx ai NN. xxxx di formalità in favore di xxxx con sede in xxxxx - C.F. xxxxx e contro i signori xxxxxx nato a xxxxx il xxxxx, per i diritti pari ad 1/6 di proprietà in regime di comunione legale e per i diritti pari a 2/3 di proprietà bene personale, e xxxxxx nata a xxxxx il xxxxx, per i diritti pari ad 1/6 di proprietà in regime di comunione legale.

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Farina Albino il xxxxx, Repertorio xxxxx, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ASCOLI PICENO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il xxxxx ai NN. xxxx di formalità dalla società xxxxx con sede in xxxxx - C.F. xxxxx. Alla società xxxxx quanto alienato, era pervenuto per averlo edificato sul terreno pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Farina Albino il xxxx, Repertorio xxxxx trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ASCOLI PICENO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il xxxxx, Repertorio xxxxx, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ASCOLI PICENO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il xxxx ai NN. xxx di formalità.

- Nota di trascrizione
Presentazione n°2 del 10/07/2023
Reg. Gen. n. 6242 - Reg. Part. n. 4466

SEZIONE A_GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 29/06/2023 _ Numero repertorio: 1136

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Codice Fiscale: 81011600442

Sede: Fermo (AP)



Dati relativi alla convenzione:

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica: NO

Altri dati:

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A,B e C

Richiedente: AVV. ROBERTO ASCANI, C.F.: SCNRRT62A24H769C

Indirizzo: via Mamiani 4, San Benedetto del Tronto (AP)

Dati riepilogativi:

Unità negoziali n. 1 _ Soggetti a favore: 1 _ Soggetti contro: 2

SEZIONE B_IMMOBILI

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Grottammare (AP) – codice E207

Catasto Fabbricati foglio 9 part. 942 sub 24

Natura: A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE _ Consistenza: 5,5 Vani

Immobile n.2

Comune di Grottammare (AP) – codice E207

Catasto Fabbricati foglio 9 part. 942 sub 47

Natura: C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTRIMESSE _ Consistenza:

SEZIONE C_SOGGETTI

A favore

Soggetto n.1

Ragione Sociale: **XXXXXXXXXXXX** Sede: xxxxxxxxxxxx

Codice fiscale: xxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

XXXXXX _ nata il xxxxxxxx _ a xxxxx _ Sesso: F

Codice fiscale: xxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' , per la quota di 1/6 in regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n.2

XXXXXX _ nato il xxxxxxxx _ a xxxxxxxxxxxx _ Sesso: M

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' , per la quota di 2/3

Relativamente all'unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' , per la quota di 1/6 in regime di COMUNIONE LEGALE

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva/ Atto di pignoramento agli atti del Tribunale

10. 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;

Per quanto riguarda il valore degli immobili pignorati, oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore, sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- le unità immobiliari sono state considerate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e la stima è riferita alla data odierna;



- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite, tenendo comunque conto delle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- l'ubicazione, la posizione, l'orientamento e la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie commerciale: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative al fine di adeguarli ai beni oggetto di valutazione, tenendo altresì in considerazione il loro stato di manutenzione e la loro posizione.

Condotte delle ricerche apposite nell'intorno in cui è ubicato l'immobile, è stato possibile reperire informazioni riguardo alle recenti compravendite di beni simili, anche facendo riferimento ai valori pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'anno 2023 e per quella zona del PRG. Sono state inoltre contattate allo scopo diverse agenzie immobiliari del posto per la consultazione delle banche dati disponibili in loro possesso e la comparazione con gli altri parametri ricercati.

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi, costituendo una media ponderata che associa i prezzi unitari dei rispettivi beni presi in considerazione con la loro superficie, secondo il rapporto:

$$P_o = \frac{P_1 S_1 + P_2 S_2 + \dots + P_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:
 P_o = prezzo unitario ordinario;
 P_i = prezzo unitario del bene *i*-esimo simile;
 S_i = superficie convenzionale del bene *i*-esimo simile.

da cui $V_m = P_o \cdot S_b$, dove:

V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P_o = prezzo unitario ordinario;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione nell'anno in corso, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, l'anno di edificazione, il livello di rifiniture e manutenzione, lo stato di possesso, la mancanza di vincoli, e visto che trattasi di immobile costituito in condominio, ritiene congruo, (aumentando seppur di poco rispetto alla stima del 2022 considerato l'attuale aumento di mercato), un parametro tecnico economico pari a **1.900,00 €/mq per l'unità residenziale e 900,00**



€/mq per l'autorimessa, trovandosi l'immobile in ottimo stato di conservazione e in una zona tranquilla e ben collegata. In particolare, si è ricavata la seguente tabella riepilogativa relativa alla superficie commerciale dei beni oggetti di pignoramento.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano secondo – fg. 9 - map 942 - sub 24					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Abitazione (A/2)	88	1	88	€ 1.900,00	€ 167.200,00
Balconi	19,6	0,5*	9,8		€ 18.620,00
TOTALE			97,8		€ 185.820,00

*si considera il 50% in quanto superficie di ornamento comunicante con i locali principali e <25 mq

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, come di seguito esposto, si hanno le seguenti riduzioni:

- a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 10%;
- b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica - decurtazione del 0% in quanto conforme;
- c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto di buona finitura;
- d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto libero da occupazione di terzi;
- e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute, la sottoscritta ha contattato direttamente l'amministratore di Condominio Studio xxxxxxxx e si rimette prospetto di riscontro anche in allegato.

Queste ammontano ad € 3.391,09 (di cui € 468,87 per l'anno 2023 ed € 2.922,22 per gli anni precedenti, a partire dal 2019 ma non sono state suddivise per ciascun anno; pertanto, verranno considerate nella loro totalità). Le spese insolute relative all'anno 2023, del solo sub 24, ammontano ad € 398,76, come da somma del prospetto; per gli anni precedenti si è ritenuto di applicare una proporzione sul totale, ottenendo, per l'appartamento, una stima di € 2.485,27, per un totale di spese insolute del sub 24 che ammonta ad € 2.884,03.

L'intero valore dell'unità al piano secondo quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 185.820,00 – 10% - 2.884,03= € 164.353,97

ed in c.t. **€ 165.000,00 (euro Centosessantacinquemila/00)**

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano interrato – fg. 9 - map 942 - sub 47					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Autorimessa (C/6)	17	1	17	€ 900,00	€ 15.300,00
TOTALE			17		€ 15.300,00



Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, come di seguito esposto, si hanno le seguenti riduzioni:

- a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 10%;
- b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica - decurtazione del 0% in quanto conforme;
- c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto di buona finitura;
- d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto libero da occupazione di terzi;
- e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute, la sottoscritta ha contattato direttamente l'amministratore di Condominio Studio xxxxxxxx e si rimette prospetto di riscontro anche in allegato.

Queste ammontano ad € 3.391,09 (di cui € 468,87 per l'anno 2023 ed € 2.922,22 per gli anni precedenti, a partire dal 2019 ma non sono state suddivise per ciascun anno; pertanto, verranno considerate nella loro totalità). Le spese insolute relative all'anno 2023, del solo sub 47, ammontano ad € 70,11 e riproporzionando anche quelle degli anni precedenti, sempre riferite all'autorimessa, si stimano in € 436,95, per un totale di spese insolute del sub 47 che ammonta ad € 507,07.

L'intero valore dell'unità al piano interrato quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

$$€ 15.300,00 - 10\% - 507,07 = € 13.262,93$$

ed in c.t. 13.000,00 (euro Tredicimila/00)

Rif. ALL.N_Prospetto spese condominiali insolute

11. 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;

Come già espresso precedentemente, è possibile la formazione di due lotti distinti in quanto indipendenti e già divisi catastalmente (non è necessario pertanto il frazionamento), oltre che di un lotto unico, comprendente entrambi i beni.

In particolare si riassume:

LOTTO 1 piano secondo – fg. 9 - map 942 - sub 24			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Abitazione (A/2)	N: libero; S: libero; E: libero; O: sub 1(BCNC)	97,8	€ 165.000,00



LOTTO 2 piano interrato – fg. 9 - map 942 - sub 47			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Autorimessa (C/6)	N: sub 49; S: 100 (BCNC); E: sub 48; O: sub 46	17	€ 13.00,00

LOTTO UNICO piano secondo/piano interrato – fg. 9 - map 942 - sub 24/sub 47			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Abitazione (A/2)	N: libero; S: libero; E: libero; O: sub 1(BCNC)	97,8	€ 165.000,00
Autorimessa (C/6)	N: sub 49; S: 100 (BCNC); E: sub 48; O: sub 46	17	€ 13.000,00
TOTALE			€ 178.000,00

N.B.: Per il valore finale commerciale di vendita relativo a ciascun lotto, si sono considerati anche gli adeguamenti e le correzioni apportate alla S.U.L., come meglio specificato al punto 10)

12. *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 alleggi 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;*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà degli esecutati, nello specifico xxxxxxx: proprietà 1/6 in comunione dei beni; xxxxxxx: proprietà 1/6 in comunione dei beni, proprietà 2/3 bene personale. Gli immobili sono liberi e non occupati da terzi, non sussistono contratti di affitto o locazione, né vincoli o oneri. Le spese condominiali insolite sono state richieste all'Amministratore del Condominio e riportate nell'allegato N, dove sono state indicate le spese insolite dell'anno 2023 e quelle arretrate cumulative e non suddivise per anni, a partire dal 2019.

Rif. ALL.N_Prospetto spese condominiali insolite

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

No, non si è in presenza di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Confrontare All. E_rilievo planimetrico stato attuale e All. G_documentazioni fotografiche

15. *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;

LOTTO1 - appartamento piano secondo

Unità immobiliare sita nel Comune di Grottammare (AP) in Via Piane di Tesino 3/A, situata al piano secondo, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio 9, particella 942, sub 24, Cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 369,27 di cui i sig.ri xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni) e xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni e 2/3 per bene personale) sono proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un complesso residenziale, locato in Via Piane di Tesino 3/A, nella zona B (tessuto residenziale) del PRG di Grottammare, su un'area altamente edificata, sita nelle vicinanze del casello autostradale di Grottammare. Il complesso è strutturato in due edifici con piano interrato comune, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, con struttura in cemento armato, collegati internamente da vani scala con ascensori. L'unità immobiliare al piano secondo è posta sull'angolo nord-est del fabbricato più a nord ed ha i lati liberi nord, sud ed est; l'accesso all'appartamento avviene tramite il vano scala condominiale con cui confina, ad ovest (sub 1-BCNC). L'unità di cui trattasi presenta una zona giorno con cucina e camino, due bagni, di cui uno che serve la zona giorno, e due camere da letto, collegate da un piccolo disimpegno; inoltre dispone di n° 3 balconi (uno con accesso dal soggiorno e gli altri con accesso dalle camere). La pavimentazione di tutto l'immobile (compreso il rivestimento della zona cottura e dei bagni) è in gres porcellanato. L'abitazione è dotata di infissi in legno e tapparelle avvolgibili in alluminio di colore bianco. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia, collocata esternamente sul balcone della zona giorno, con distribuzione del calore tramite termosifoni in alluminio. Sono inoltre presenti impianto elettrico, telefonico, videocitofonico, impianto idrico e antenna tv/satellitare.

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 1: € 165.000,00 (euro Centosessantacinquemila/00)

LOTTO2 - autorimessa piano interrato

Unità immobiliare sita al piano S1, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio 9, particella 942, sub 47, Cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 58,82 di cui i sig.ri xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni) e xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni e 2/3 per bene personale) sono proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un complesso residenziale, locato in Via Piane di Tesino 3/A, nella zona B (tessuto residenziale) del PRG di Grottammare, su un'area altamente edificata, sita nelle vicinanze del casello autostradale di Grottammare. Il complesso è strutturato in due edifici con piano interrato comune, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, con struttura in cemento armato, collegati internamente da vani scala con ascensori. L'unità immobiliare al piano interrato è adibita ad autorimessa, chiusa su quattro lati con serranda basculante, a cui si accede o internamente tramite il corpo scala condominiale, o esternamente per mezzo di una rampa in cemento armato, che sbuca in Via Piane di Tesino.



VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 2:

€ 13.000,00 (euro Tredicimila/00)

LOTTO UNICO - autorimessa piano interrato ed appartamento piano secondo

Unità immobiliare sita nel Comune di Grottammare (AP) in Via Piane di Tesino 3/A, situata al piano secondo, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio 9, particella 942, sub 24, Cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 369,27 di cui i sig.ri xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni) e xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni e 2/3 per bene personale) sono proprietari.

Unità immobiliare sita al piano S1, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio 9, particella 942, sub 47, Cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 58,82 di cui i sig.ri xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni) e xxxxxxxx (per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni e 2/3 per bene personale) sono proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un complesso residenziale, locato in Via Piane di Tesino 3/A, nella zona B (tessuto residenziale) del PRG di Grottammare, su un'area altamente edificata, sita nelle vicinanze del casello autostradale di Grottammare. Il complesso è strutturato in due edifici con piano interrato comune, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, con struttura in cemento armato, collegati internamente da vani scala con ascensori. L'unità immobiliare al piano secondo è posta sull'angolo nord-est del fabbricato più a nord ed ha i lati liberi nord, sud ed est; l'accesso all'appartamento avviene tramite il vano scala condominiale con cui confina, ad ovest (sub 1-BCNC). L'unità di cui trattasi presenta una zona giorno con cucina e camino, due bagni, di cui uno che serve la zona giorno, e due camere da letto, collegate da un piccolo disimpegno; inoltre dispone di n° 3 balconi (uno con accesso dal soggiorno e gli altri con accesso dalle camere). La pavimentazione di tutto l'immobile (compreso il rivestimento della zona cottura e dei bagni) è in gres porcellanato. L'abitazione è dotata di infissi in legno e tapparelle avvolgibili in alluminio di colore bianco. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia, collocata esternamente sul balcone della zona giorno, con distribuzione del calore tramite termosifoni in alluminio. Sono inoltre presenti impianto elettrico, telefonico, videocitofonico, impianto idrico e antenna tv/satellitare.

L'unità immobiliare al piano interrato è adibita ad autorimessa, chiusa su quattro lati con serranda basculante, a cui si accede o internamente tramite il corpo scala condominiale, o esternamente per mezzo di una rampa in cemento armato, che sbuca in Via Piane di Tesino.

VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO:

€ 178.000,00 (euro Centosettantottomila/00)

16. *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;*

Confrontare All. I_perizia di stima con protezione dati personali e sensibili



17. *ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

Confrontare All. L_check list e All. M_foglio riassuntivo identificativi catastali

In fede

Porto San Giorgio, 22/01/2024

IL CTU

Ing. Caterina Manfrini

