

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONE RELAZIONE DEL C.T.U

NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2022

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.Milena Palmisano

PREMESSO:

- che in data 11/12/2024 veniva depositata la Relazione di CTU ed in questa riportate, tra l'altro, le descrizioni dei lotti, in particolare

in risposta al ***Quesito 1***):

Il Lotto 2 veniva descritto come segue:

“LOTTO 2 diritti di proprietà 1/1 su:

Abitazione (piano PSI sottostrada) descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al Fg.6 Part.131 sub.4 (ex sub.3) cat. A/2 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Tot.: 48 mq Tot. escluse aree scoperte 48 mq Renditacatastale Euro 80,05.

N.B.: l'immobile di cui sopra verrà ceduto unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni noncensibili (BCNC : sub1 corte e portico ingresso comune al sub.6 di circa mq.11,80 afferenti alla part. 131 di mq.1.035) comune a tutti i sub; Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale (poichè la norma di cui articolo 1138 del codice civile ne prevedel'esclusione), sono quelle indicate dall' Art. 1117 codice civile. Non risulta pertanto costituito il condominio, nè sono state predisposte tabelle millesimali di riparto delle spese comuni.

Confinanti:

Abitazione al piano PSI sottostrada confinante con appartamenti adiacenti sub.5 e sub.6 con portico comune d'ingresso all'Unità abitativa e parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte).

Considerazioni: Nella formazione del “Lotto”, si è ritenuto vantaggioso per il procedimento in corso, data la caratteristica dell’unità immobiliare ricavata da divisioni realizzate al PSI sottostrada, la vendita separata del mini appartamento unitamente ai proporzionali diritti su BCNC corte e portico comune al sub.6.”

il Lotto 3 veniva descritto come segue:

“LOTTO 3 diritti di proprietà 1/1 su:

Abitazione (piano PSI sottostrada) descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al Fg.6 Part.131 sub. 5 (ex sub.3) Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 4,5 vani Tot. 98 mq Tot. escluse aree scoperte 80 mq Rendita catastale Euro 144,09

N.B.: l’immobile di cui sopra verrà ceduto unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni non censibili (BCNC : sub1, corte e vano scala afferenti alla part. 131 di mq.1.035) comune a tutti i sub;

Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale (poichè la norma di cui articolo 1138 del codice civile ne prevede l’esclusione), sono quelle indicate dall’ Art.1117 codice civile. Non risulta pertanto costituito il condominio, nè sono state predisposte tabelle millesimali di riparto delle spese comuni.”

Confinanti:

Abitazione al piano PSI sottostrada confinante con appartamenti adiacenti sub.4 e sub.6 e parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte e scala).

Considerazioni: Nella formazione del “Lotto”, si è ritenuto vantaggioso per il procedimento in corso, data la caratteristica dell’unità immobiliare e le divisioni realizzate al PSI sottostrada, la vendita separata dell’appartamento unitamente ai proporzionali diritti su BCNC corte e scala.”

il Lotto 4 veniva descritto come segue:

“LOTTO 4 diritti di proprietà 1/1 su:

Abitazione (piano PSI sottostrada) descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al Fg.6 Part.131 sub.6, cat. A/2 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Totale: 53 mq Tot. escluse aree scoperte 53 mq Rendita catastale Euro 80,05

N.B.: l’immobile di cui sopra verrà ceduto unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni non censibili (BCNC : sub1 corte e portico ingresso comune al sub.4 di circa mq.11,80 afferenti alla part. 131 di mq.1.035) comune a tutti i sub; Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale (poichè la norma di cui articolo 1138 del codice civile ne prevede l’esclusione), sono quelle indicate dall’ Art. 1117 codice civile. Non risulta pertanto costituito il condominio, nè sono state predisposte tabelle millesimali di riparto delle spese comuni.

Confinanti:

Abitazione al piano PSI sottostrada con appartamenti adiacenti sub.5 e sub.4 con portico comune d’ingresso all’Unità abitativa e parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte).

Considerazioni: Nella formazione del “Lotto”, si è ritenuto vantaggioso per il rocedimento in corso, data la caratteristica dell’unità immobiliare ricavata da divisioni realizzate al PSI sottostrada, la vendita separata del mini appartamento unitamente ai proporzionali diritti su BCNC corte e *portico comune al sub.4.*”

ed ancora, in risposta al **Quesito 10**):

LOTTO 2: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO €. 24.380,00

diritti di proprietà 1/1 su **Abitazione (piano PSI sottostrada)** descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al **Fg.6 Part.131 sub.4** (ex sub.3) cat. A/2 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Tot.: 48 mq Tot. escluse aree scoperte 48 mq Rendita catastale Euro 80,05.

Confinanti: Abitazione al piano PSI sottostrada confinante con appartamenti adiacenti sub.5 e sub.6 *con portico comune d’ingresso all’Unità abitativa* e parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte).

LOTTO 3: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO €. 44.800,00

diritti di proprietà 1/1 su **Abitazione (piano PSI sottostrada)** descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al **Fg.6 Part.131 sub. 5** (ex sub.3) Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 4,5 vani Tot. 98 mq Tot. escluse aree scoperte 80 mq Rendita catastale Euro 144,09

Confinanti: Abitazione al piano PSI sottostrada confinante con appartamenti adiacenti sub.4 e sub.6 e parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte e scala).

LOTTO 4: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO €.26.700,00

diritti di proprietà 1/1 su **Abitazione (piano PSI sottostrada)** descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al **Fg.6 Part.131 sub.6**, cat. A/2 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Totale: 53 mq Tot. escluse aree scoperte 53 mq Rendita catastale Euro 80,05

Confinanti: Abitazione al piano PSI sottostrada con appartamenti adiacenti sub.5 e sub.4 *con portico comune d’ingresso all’Unità abitativa* e parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte).

Ciò premesso, il sottoscritto Ctu ritiene puntualizzare la descrizione degli immobili oggetto di vendita riferiti ai Lotti 2, 3 e 4 , apportando le seguenti **informazioni e precisazioni**, che **integrano e/o sostituiscono** le parti in rosso sopra riportate:

e precisamente:

informazioni e precisazioni (aggiuntive e/o sostitutive)

in risposta al **Quesito 1)**:

Il Lotto 2 viene descritto come segue:

“LOTTO 2 diritti di proprietà 1/1 su:

Abitazione (piano PS1 sottostrada) descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al Fg.6 Part.131 sub.4 (ex sub.3) cat. A/2 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Tot.: 48 mq Tot. escluse aree scoperte 48 mq Renditacatastale Euro 80,05.

N.B.: l'immobile di cui sopra verrà ceduto unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni (BCNC: sub1- corte/scala- comune a tutti i sub. della part. 131); Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale (poichè la norma di cui articolo 1138 del codice civile ne prevedel'esclusione), sono quelle indicate dall' Art. 1117 codice civile. Non risulta pertanto costituito il condominio, nè sono state predisposte tabelle millesimali di riparto delle spese comuni.

Confinanti:

Abitazione al piano PS1 sottostrada confinante con appartamenti adiacenti sub.5 e sub.6 e parti comuni sui restanti lati (BCNC sub.1 – corte/scala).

Considerazioni: *Nella formazione del “Lotto”, si è ritenuto vantaggioso per il procedimento in corso, data la caratteristica dell'unità immobile ricavata da divisioni realizzate al PS1 sottostrada, la vendita separata del mini appartamento unitamente ai proporzionali diritti su BCNC sub 1- corte/scala”*

il Lotto 3 viene descritto come segue:

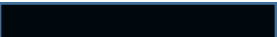
“LOTTO 3 diritti di proprietà 1/1 su:

Abitazione (piano PS1 sottostrada) descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al Fg.6 Part.131 sub. 5 (ex sub.3) Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 4,5 vani Tot. 98 mq Tot. escluse aree scoperte 80 mq Rendita catastale Euro 144,09, con corte esclusiva come da planimetria catastale (della superficie di circa mq.436):

N.B.: l'immobile di cui sopra verrà ceduto unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni non censibili (BCNC: sub1- corte/scala- comune a tutti i sub. della part. 131);

Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale (poichè la norma di cui articolo 1138 del codice civile ne prevede l'esclusione), sono quelle indicate dall' Art.1117 codice civile. Non risulta pertanto costituito il condominio, nè sono state predisposte tabelle millesimali di riparto delle spese comuni.”

Confinanti:

Abitazione al piano PS1 sottostrada confinante con appartamenti adiacenti sub.4 e sub.6 e parti comuni sui restanti lati (BCNC sub.1 – corte e scala), strada pubblica a sud, canale demaniale a nord, propr.  etc.

Considerazioni: Nella formazione del “Lotto”, si è ritenuto vantaggioso per il procedimento in corso, data la caratteristica dell’unità immobiliare e le divisioni realizzate al PSI sottostrada, la vendita separata dell’appartamento unitamente ai proporzionali diritti su BCNC [sub 1- corte/scala](#)”

il **Lotto 4 viene descritto come segue:**

“LOTTO 4 diritti di proprietà 1/1 su:

Abitazione (piano PSI sottostrada) descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al Fg.6 Part.131 sub.6, cat. A/2 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Totale: 53 mq Tot. escluse aree scoperte 53 mq Rendita catastale Euro 80,05

N.B.: l’immobile di cui sopra verrà ceduto unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni (BCNC: [sub1- corte/scala- comune a tutti i sub. della part. 131](#)); Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale (poichè la norma di cui articolo 1138 del codice civile ne prevede l’esclusione), sono quelle indicate dall’ Art. 1117 codice civile. Non risulta pertanto costituito il condominio, nè sono state predisposte tabelle millesimali di riparto delle spese comuni.

Confinanti:

Abitazione al piano PSI sottostrada con appartamenti adiacenti sub.5 e sub.4 e parti comuni [sui restanti lati](#) (BCNC sub.1 – corte).

Considerazioni: Nella formazione del “Lotto”, si è ritenuto vantaggioso per il rocedimento in corso, data la caratteristica dell’unità immobile ricavata da divisioni realizzate al PSI sottostrada, la vendita separata del mini appartamento unitamente ai proporzionali diritti su BCNC [corte e scala](#).”

ed ancora, in risposta al **Quesito 10**):

LOTTO 2: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 24.380,00

diritti di proprietà 1/1 su **Abitazione (piano PSI sottostrada)** descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al **Fg.6 Part.131 sub.4** (ex sub.3) cat. A/2 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Tot.: 48 mq Tot. escluse aree scoperte 48 mq Rendita catastale Euro 80,05.

Confinanti: Abitazione al piano PSI sottostrada confinante con appartamenti adiacenti sub.5 e sub.6 e parti comuni [sui restanti lati](#) (BCNC sub.1 – [corte/scala](#)).

LOTTO 3: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 44.800,00

diritti di proprietà 1/1 su **Abitazione (piano PSI sottostrada)** descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al **Fg.6 Part.131 sub. 5** (ex sub.3) Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 4,5 vani Tot. 98 mq Tot. escluse aree scoperte 80 mq Rendita catastale Euro 144,09 [con corte esclusiva come da planimetria catastale \(della superficie di circa mq.436\)](#);

Confinanti: Abitazione al piano PSI sottostrada confinante con appartamenti adiacenti sub.4 e sub.6 e parti comuni sui restanti lati (BCNC sub.1 – corte e scala), strada pubblica a sud, canale demaniale a nord, [REDACTED] etc.

LOTTO 4: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO €.26.700,00

*diritti di proprietà 1/1 su Abitazione (piano PSI sottostrada) descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al **Fg.6 Part.131 sub.6**, cat. A/2 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Totale: 53 mq Tot. escluse aree scoperte 53 mq Rendita catastale Euro 80,05*

Confinanti: Abitazione al piano PSI sottostrada con appartamenti adiacenti sub.5 e sub.4 e parti comuni sui restanti lati (BCNC sub.1 – corte).

Per quanto sopra, si dichiara che i valori di stima riportati nell'elaborato peritale, non subiscono variazioni poichè gli aspetti trattati nella descrizione aggiuntiva di cui sopra, sono intrinsecamente già ricompresi nelle valutazioni dei singoli cespiti.

Si rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E., per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 24/04/2025

il C.T.U. : Geom. Gianfranco Lattanzi

ALLEGATA documentazione fotografica integrativa:

(Allegato A) Ulteriore Doc. Fotografica Lotto 3

(Allegato B) Ulteriore Doc. Fotografica Lotto 5

-