

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2022

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.Milena Palmisano

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione** Dott. Milena Palmisano, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.92/2022, in accoglimento della richiesta del pignorante [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] ha incaricato in data 02/06/2023 Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Gianfranco Lattanzi, residente a Fermo in via G. Leti n. 84, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

VERIFICHE PRELIMINARI:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice 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; **NO***
oppure:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. **SI***

**Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
Port.le 3332366015**



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; **NO***

- *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. **NO***

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. **SI***

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). **SI***

*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. **SI***

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **NO***

*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. **SI***

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. **SI***

*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. **(a cura del Custode)***

SOPRALLUOGO

Il giorno Mercoledì 30 Agosto 2023 alle ore 16,00, come da convocazione delle parti del 02 agosto 2023, alla presenza dell'Avv. [REDACTED] (delegato I.GV. - Custode) e della sig.ra [REDACTED] in qualità di coniuge del Sig. [REDACTED] occupante l'immobile posto al S1 (sub.5 cat.A/2) ma non residente, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Grottazzolina in via "[REDACTED]"

Si precisa altresì di aver acquisito oltremodo la definizione dell'occupazione degli immobili, di fatto la sig.ra [REDACTED] risulta domiciliata mentre il [REDACTED] risulta ivi residente. Durante il sopralluogo preliminare effettuato, si evidenzia la totale demolizione relativa a quanto insiste nella particella 151, fabbricato ad uso deposito/magazzino.

Al termine è stato redatto "Verbale di sopralluogo" sottoscritto dal CTU, dalla [REDACTED] e



dall' [redacted] (custode).

Il sottoscritto, nel corso dei sopralluoghi, ha preso visione dello stato dei luoghi ed ha eseguito delle misurazioni e scattato delle foto interne ed esterne alle unità oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti.

(Allegato 1) - Verbale di sopralluogo

RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si precisa che, per gli immobili ed i terreni pignorati, la certificazione evidenzia una continuità nelle trascrizioni per un periodo ventennale.

Inoltre si è proceduto a reperire l'elenco sintetico delle formalità in aggiornamento di quello prodotto dal procedente, da cui si evince che ad oggi sono presenti le seguenti Trascrizioni/Iscrizioni "Contro", gravanti sul sig. [redacted] a favore di:

- Iscrizione reg. part. [redacted] – Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia apertura di credito a favore di Banca delle Marche S.P.A. sede di Ancona;
- Iscrizione reg. [redacted] – Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di Mutuo CONDIZIONATO a favore di Banca delle Marche S.P.A. sede di Ancona;
- Iscrizione reg. [redacted] - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo;
- Iscrizione reg. part. [redacted] – Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- Trascrizione reg. [redacted] – Verbale di pignoramento immobili

Dalla data della certificazione notarile sostitutiva, datata 23/08/2022, il sottoscritto ha reperito l'elenco sintetico delle formalità al 22/08/2023 da cui si evince che successivamente a tale data è presente ulteriore trascrizione a favore:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2022 - [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e nella visura storico-catastale degli immobili pignorati, come da aggiornamento all'attualità.

(Allegato 2) - Integrazione visura ipotecaria al Certificato Notarile prodotto e Note.

(Allegato 3) - Certificato cumulativo residenza/ stato di famiglia/ estratto atto matrimonio (Trentuno Giuliano)

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

RISPOSTA AI QUESITI

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;

Descrizione breve beni oggetto del pignoramento in cui sono situati gli immobili e terreni, oggetto di esecuzione:

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da fabbricati e terreno, siti in Comune di Grottazzolina (FM) in via ' [REDACTED] ' comprendenti diritti di **piena Proprietà 1/1** e più precisamente, in sintesi:

• **Abitazioni di tipo economico** descritte al NCEU di detto Comune

PT-1 al **Fg.6 Part.131 sub.2** cat. A/2

PS1 al **Fg.6 Part.131 sub.4** (ex sub.3) cat. A/2

PS1 al **Fg.6 Part.131 sub.5** (ex sub.3) cat. A/2

PS1 al **Fg.6 Part.131 sub.6** cat. A/2

• **Deposito PT**, al **Fg.6 Part. 151** cat. C/2 (DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO)

Il suddetto fabbricato adibito a deposito **attualmente risulta demolito** e non più presente. Pertanto si è proceduto ad effettuare opportuna variazione (tipo mappale. n. 2024/AP0057932 del24/06/2024) per essere conseguentemente ed attualmente censito con la particella 722 , area F/1 (Area Urbana) di mq.330.

(NB: L'insussistenza di titoli abilitativi o di atti attestanti procedimenti di condono edilizio non consentono per l'immobile suddetto una categoria diversa dall'F/1, in quanto con la demolizione viene meno il diritto alla ricostruzione).

• **Frustolo di Terreno (edificabile - zona R1)**, censito al Catasto Terreni di detto Comune al **Fg.6 Part. 133 di mq. 60**

• **Frustolo di Terreno (in parte edificabile - zona R1)**, censito al Catasto Terreni di detto Comune di



Provenienza

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata acquisita dal [redacted] seguito a successione ereditaria in morte di [redacted]

[redacted]
a rettifica della precedente successione e per atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del 12/03/2003 [redacted] rogato da [redacted] [redacted]

Storico della provenienza

a) All'esecutato [redacted] la quota pari a 5/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Grottazzolina Foglio 6 Particella 131 Sub. 2 Particella 131 Sub. 3 Particella 131 Sub. 4, Grottazzolina Foglio 6 Particella 133 Particella 150 Particella 151 è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12/03/2003 [redacted]

Notaio [redacted] [redacted]
[redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted]

b) A [redacted] la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno degli immobili Belmonte Piceno Foglio 6 Particella 141 Particella 143 Particella 193 Particella 194 Particella 24, Grottazzolina Foglio 11 Particella 114 Particella 253 Particella 254 Particella 255 Particella 91, Grottazzolina Foglio 6 Particella 129 Particella 131 Sub. 1 Particella 131 Sub. 2 Particella 132 Particella 133 era pervenuta per successione, in morte di [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

c) A [redacted] la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 21/12/1972 [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



Stato immobile: l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

Considerazioni: Nella formazione del "Lotto", si è ritenuto vantaggioso per il procedimento in corso, data la caratteristica dell'unità immobiliare ricavata da divisione realizzata al PS1 sottostrada, riunire la vendita dell'unità immobiliare unitamente ai proporzionali diritti su BCNC sub.1 corte e scale associata all'area urbana in prossimità della corte esterna comune, part. 722.

note:* Si segnala che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta allo stato grezzo, non abitabile, poichè mancante di finiture, impianti ed infissi.

LOTTO 2 diritti di proprietà 1/1 su:

Abitazione (piano PS1 sottostrada) descritta al NCEU del Comune di [REDACTED]
[REDACTED] cat. A/2 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Tot.: 48 mq Tot. escluse aree scoperte 48 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.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 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.5 e sub.6 con portico comune d'ingresso all'Unità abitativa e parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte).

Provenienza

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata acquisita dal Sig. [REDACTED] in seguito a successione ereditaria in morte di [REDACTED] deceduto il 13/11/1994 [REDACTED] al

Storico della provenienza: *idem come descritto su LOTTO 1*

Stato immobile: l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato anche se occasionalmente è utilizzato



dal figlio [REDACTED] risultante ivi residente.

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 PS1 sottostrada, la vendita separata del mini appartamento unitamente ai proporzionali diritti su BCNC corte e portico comune al sub.6.

note:* Si segnala che l’unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in condizioni di scarsa qualità anche se pur abitabile con interventi di manutenzione ordinaria necessari.

LOTTO 3 diritti di proprietà 1/1 su:

Abitazione (piano PS1 sottostrada) descritta al NCEU del Comune di [REDACTED]

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 PS1 sottostrada confinante con appartamenti adiacenti sub.4 e sub.6 e parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte e scala).

Provenienza

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata acquisita dal [REDACTED] in seguito a successione ereditaria in morte di [REDACTED] deceduto il 13/11/1994 registrata il 10/07/1995 al

[REDACTED]
a rettifica della precedente successione e per atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del

Storico della provenienza: idem come descritto su LOTTO 1

Stato immobile: l’immobile risulta essere occupato dalla sig.ra [REDACTED] (moglie dell’esecutato) ivi domiciliata ma residente a [REDACTED]



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 PS1 sottostrada, la vendita separata dell’appartamento unitamente ai proporzionali diritti su BCNC corte e scala.

note:* Si segnala che l’unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in discrete condizioni conservative e risultante abitabile.

LOTTO 4 diritti di proprietà 1/1 su:

Abitazione (piano PS1 sottostrada) descritta al NCEU del Comune di [REDACTED] **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 PS1 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).

Provenienza

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata acquisita dal Sig. [REDACTED] in seguito a successione ereditaria in morte di [REDACTED] deceduto il 13/11/1994 registrata il 10/07/1995 al

[REDACTED]
a rettifica della precedente successione e per atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del [REDACTED]

Storico della provenienza: idem come descritto su LOTTO 1

Stato immobile: l’immobile è nella disponibilità dell’esecutato anche se occasionalmente è utilizzato dal figlio [REDACTED] risultante ivi residente.



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 PS1 sottostrada, la vendita separata del mini appartamento unitamente ai proporzionali diritti su BCNC corte e portico comune al sub.4.

note:* Si segnala che l’unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in condizioni di manutenzione scadente pur essendo abitabile.

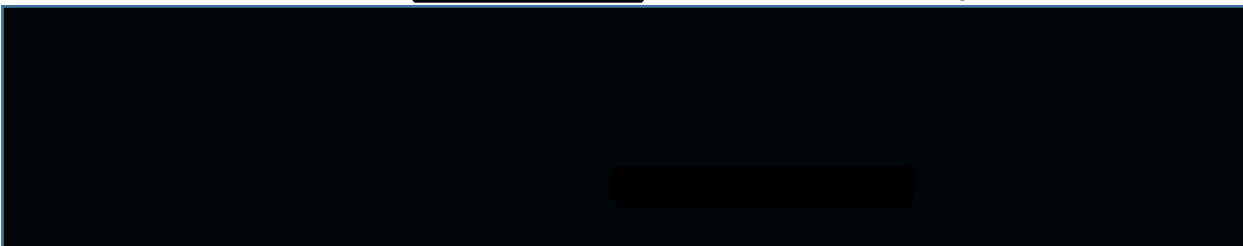
LOTTO 5 *diritti di proprietà 1/1 su:*

Frustolo terreno in parte agricolo zona E ed in parte edificabile (zona R1 zona attività ricettiva) descritto al NCT del Comune di [REDACTED] **di ca 60 R.D. 0,26 R.A. 0,36 e Part. 150 di are 18 ca 35 R.D. 8,06 R.A. 10.90 per un totale di circa 1.895mq. di cui edificabili 1740 mq.**

Confinanti: lato est terreno part.50 proprietà [REDACTED] lato sud canale demaniale delimitante pat.lle 43 e 25, lato ovest part.lle 131 e 151 proprietà dello stesso esecutato, lato nord strada [REDACTED]

Provenienza

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata acquisita dal [REDACTED] in seguito a successione ereditaria in morte di [REDACTED] deceduto il 13/11/1994 registrata il 10/07/1995 al



Storico della provenienza: idem come descritto su LOTTO 1

Considerazioni: Nella formazione del “Lotto”, si è ritenuto vantaggioso per il procedimento in corso, data la caratteristica del terreno in parte edificabile ricadente al PRG del comune di Grottazzolina in zona per attrezzature ricettive R1, proporre vendita separata e ben distinta dai beni censiti di proprietà del’esecutato.



Localizzazione:



Gli immobili sopra descritti, unitamente ai diritti sulle parti ed utilità comuni, potranno formare pertanto 5 LOTTI SEPARATI

(Allegato 4) Atto originario

(Allegato 5) Estratto di Mappa, planimetrie, elab. planimetrico e elenco sub.

(Allegato 6) Visure catastali.

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

Descrizione del fabbricato in cui sono situati gli immobili oggetto di esecuzione

Tutti i cespiti in esame sono di piena proprietà dell'esecutato [REDACTED] e fanno parte di un fabbricato isolato costruito precedentemente al 1 settembre 1967, sito nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] si sviluppa su tre piani ed è composto da porzioni di appartamenti separati al PS1 sottostrada con ingresso indipendente, appartamento al piano PT e mansarda al P1 sottotetto ad uso dispensa/soffitta.

Trattasi di un edificio di edilizia tradizionale di modesta fattura, parte in fase di ristrutturazione, fabbricato in struttura portante mista cemento armato (fondazione, pilastri, travi collegamento, cordoli, solette e scale) e muratura portante, solai in latero cemento, tamponamento muri perimetrali fuori terra da piano sottostrada alla copertura in blocchi laterizio alveolare di sp.25/30cm., divisioni interne in tavolato di laterizio 8/12cm., copertura tradizionale a falde sfalzate a tegola e coppo tradizionale, scala interna comunicante ai piani.

L'edificio dalla prima concessione edilizia del 1961 ha subito variazioni di volumetria e diversa destinazione d'uso:

Nel 1975 è stato costruito in adiacenza all'edificio esistente un vano esterno ad uso garage che nel 1979



è stato destinato ad uso bagno di servizio dell'unità immobiliare al piano sottostrada.

Successivamente il fabbricato ha conseguito la destinazione abitativa a seguito di rilascio Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 nel 2010, per uso abitativo pratica n. 64, permesso sanatoria n.01/S85/2010 del 05/03/2010, con la quale è stato concesso l'ampliamento del piano sottostrada, del piano terra e del sottotetto, modifiche prospettiche e modifiche interne oltre al cambio di destinazione d'uso del piano sottostrada da garage, magazzino, cantina a residenziale.

Attualmente l'edificio si presenta in uno stato di conservazione modesto con lavori in parte eseguiti ma non ultimati, finiture esterne di facciata intonacate a civile e parzialmente tinteggiate, alcune aperture esterne sono prive di infissi, si evidenziano altresì modeste fessurazioni non strutturali, la copertura è stata completamente ristrutturata comprensiva di nuovi canali di gronda ma con pluviali parzialmente funzionanti con scarico acque meteoriche a caduta.

I terrazzi esterni costruiti con muretto parapetto in muratura ubicati al piano terra risultano impermeabilizzati a guaina bituminosa su massetto di pendenza non adeguata allo smaltimento delle acque, si segnalano sacche ristagnanti di acque meteoriche al centro delle superfici.

Piano sottostrada PS1 (si suddivide in tre porzioni di appartamento utilizzabile ed abitabile)

- appartamento lato ovest ad uso abitativo H=2,70 **sub. 5** (ex sub.3) cat. A/2 di (s.u.a.) circa 67,61mq., composto da soggiorno, cucina camera, disimpegno, bagno e ripostiglio con ingresso esterno indipendente ed ingresso con vano scala interna per accesso ai piani comune a tutti i sub. Porta ad un'anta d'ingresso formata da struttura in metallo vetrata, serramenti interni porte in legno tamburato, infissi in pvc, tinteggiatura lavabile colore bianco, pavimenti in ceramica, bagno con doccia.
- Mini appartamento lato Sud/Est ad uso abitativo H=2,70 **sub.4** (ex sub.3), cat. A/2 di (s.u.a.) circa 40,72 mq, composto da portico comune al sub.6 con ingresso esterno indipendente, cucina/soggiorno, camera, antibagno e bagno. Porta d'ingresso ad un'anta d'ingresso formata da struttura in metallo vetrata, serramenti interni porte in legno tamburato, infissi in pvc, tinteggiatura lavabile colore bianco, pavimenti in ceramica, bagno con doccia.
- Mini appartamento lato Nord/Est ad uso abitativo H=2,70 **sub.6**, cat. A/2 di (s.u.a.) circa 44,11 mq, composto da portico comune al sub.4 con ingresso esterno indipendente, cucina/soggiorno, camera, antibagno e bagno. Porta d'ingresso ad un'anta d'ingresso formata da struttura in metallo vetrata, serramenti interni porte in legno tamburato, infissi in pvc, tinteggiatura lavabile colore bianco, pavimenti in ceramica, bagno con doccia.

Gli impianti idrico sanitario ed elettrico con prese luce provvisorie sono funzionanti, riscaldamento a radiatori in acciaio non presenti in tutti gli ambienti con caldaia gas metano di alimentazione.

Piano Terra e piano sottotetto

Appartamento al piano terra ad uso abitativo H=2,70 **Sub.2**, cat.A/2, di (s.u.a.)circa 95,17 mq.,



composto da cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno e tre camere, con ingresso indipendente da rampa e ballatoio scala esterna provvista di ringhiera in ferro ed ingresso vano scala interna comune a tutti i sub. Porta d'ingresso doppia anta in legno, serramenti interni non esistenti, infissi in pvc parte non esistente, tinteggiatura da completare, pavimenti da completare, bagno con doccia, due balconi lato est protetti da parapetto in muratura.

Sottotetto al Piano primo ad uso cantina, deposito, lavanderia H=2,50 H colmo mt.2,50 con altezza minima mt. 0,60. Sub.2,cat.A/2, di (s.u.a.) circa 95,17 mq composto da 4 vani e un balcone lato sud/ovest accessibile da vano scala interna comune a tutti i sub.

La sottocopertura interna è stata eseguita con travi ed assito in legno (tavolato a vista) opportunamente ancorate alla struttura esistente.

Il tutto in uno stato di conservazione modesto, con lavori in parte eseguiti ma non ultimati con piani ritenuti abitabili al 20% con Impianti parzialmente realizzati non ultimati.

L'intero edificio presenta evidenti lavorazioni incompiute sia in facciata che all'interno dei locali, infissi in parte mancanti e/o deteriorati, nel complesso si tratta di una costruzione incompleta.

Si precisa che Censito al Fig.6 Part. 151 esisteva un fabbricato rurale composto da magazzini e corte per un totale di circa 3 are e 30 centiare, che risulta al sopralluogo completamente demolito; Si è pertanto reso necessario l'aggiornamento catastale dello stato della particella **particella 151 che viene ad assumere nuovo identificativo part. 722 , con variazione della categoria da C/2 ad area urbana di mq. 330 (vedi allegata variazione catastale).**

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
GROTTAZZOLINA				6		1		n. 57932		24/06/2024	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
SOPPRESSO											
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
GROTTAZZOLINA				6		2		n. 57932		24/06/2024	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
		SNC		T		AREA URBANA DI MQ. 330					

Protocollo: ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2815049.25/06/2024

Nella documentazione acquisita non è stata rinvenuta l'APE.

Visto l'Art.10.8 bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare non sarà soggetta ad I.V.A.

(Allegato 7) - Documentazione Fotografica

**Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
Port.le 3332366015**



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;*

Tutti gli immobili urbani oggetto del presente procedimento, risultano edificati anteriormente al 1 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; 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;*

Titoli abilitativi edilizi

Sulla scorta della documentazione edilizia-urbanistica reperita, per edificio in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Nulla osta autorizzazione a costruire rilasciata dal Comune di [REDACTED] prot. 613 del 06/03/1961;
- 2) Istanza autorizzazione abitabilità rilasciata dal [REDACTED] in data 08/06/1962;
- 3) Licenza per l'esecuzione di lavori edili rilasciata [REDACTED] del 10/02/1976;
- 4) Concessione di variante per l'esecuzione di attività edilizia di trasformazione urbanistica; ampliamento e ristrutturazione edificio colonico. Rilasciata dal Comune di [REDACTED] Concessione n.17, pratica edilizia n.14/79, prot. n.1023, del 14/06/1979;
- 5) Sanatoria di opere edilizie abusive rilasciata dal Comune di [REDACTED] permesso in sanatoria n° 01/S85/2010 pratica n°64 del 05/03/2010, (rif. Condono Edil. L.47/85 prot.n. 12607 del 30.09.86), per ampliamento del piano seminterrato, modifiche prospettiche, modifiche interne ed incremento volume al piano sottotetto, oltre al cambio destinazione del piano seminterrato da garage, magazzino cantina a residenziale.

Per quanto concerne lo **Stato Legittimo delle unità abitative oggetto di esecuzione**, si attesta la CONFORMITA' URBANISTICA della stessa rispetto ai titoli abilitativi, nonché la CONFORMITA' CATASTALE.

(Allegato 8) titoli abilitativi (documenti urbanistici reperiti dagli archivi Comunali)



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

CDU - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 24/202 Prot. 8454 rilasciato dal Comune di Grottazzolina su cui il terreno iscritto al fg. 6 part.131-133-150-151 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO 6 PARTICELLE 131-151 e PORZIONE PARTICELLA 150: ZONE

AGRICOLE NORMALI - zone omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/68;

FOGLIO 6 PARTICELLE 133 e PORZIONE PARTICELLA 150: ART. 39- ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE -R1;

L'area in argomento non è soggetta a vincoli idrogeologici e forestali.

(Allegato 9) *Certificato di Destinazione Urbanistica e zonizzazione*

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;*

Gli immobili al momento del pignoramento, trascritto in data 08/07/2022 Reg. Part. 5369 Reg.Gen. 7173, venivano correttamente identificati e censiti al N.C.E.U. e N.C.T del Comune di Grottazzolina, come segue:

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono di seguito indicati

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 22/08/2023, risulta essere censito:

- Catasto fabbricati comune di Grottazzolina (FM) al **Foglio 6 Particella 131 Subalterno 1;**
- Catasto fabbricati comune di Grottazzolina (FM) al **Foglio 6 Particella 131 Subalterno 2** Natura A2; Classe 2 Consistenza 7,5 vani Totale: 145 mq Totale escluse aree scoperte 132 mq Rendita catastale Euro 240,15;
- Catasto fabbricati comune di Grottazzolina (FM) al **Foglio 6 Particella 131 Subalterno 4 (ex sub.3)** Natura A2 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Totale: 48 mq Totale escluse aree scoperte 48 mq Rendita catastale Euro 80,05 - Piano S1;
- Catasto fabbricati comune di Grottazzolina (FM) al **Foglio 6 Particella 131 Subalterno 5 (ex sub.3)**



Natura A2 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte 80 mq Rendita catastale Euro 144,09 - Piano S1

- Catasto fabbricati Comune di Grottazzolina (FM) al **Foglio 6 Particella 131 Subalterno 6** Natura A2 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Totale: 53 mq Totale escluse aree scoperte 53 mq Rendita catastale Euro 80,05 - Piano S1,

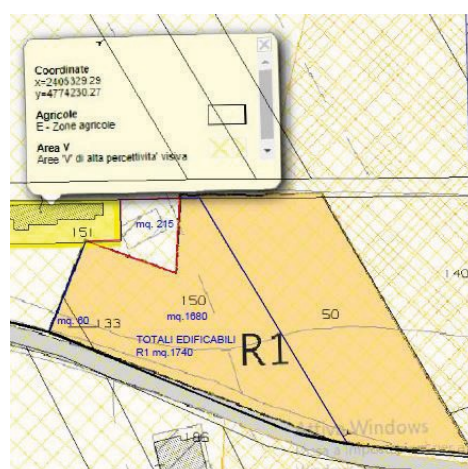
FABBRICATO DEMOLITO insistente sulla part. 151 (Catasto fabbricati Comune di Grottazzolina (FM) al Foglio 6 Particella 151 Natura C2 Classe 4 Consistenza 93 mq Totale : 138 mq Totale escluse aree scoperte 138 mq Rendita catastale Euro 72,05 Piano T (Dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2008 Pratica n. AP0046330 in atti dal 14/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1616.1/2008) Notifica in corso con protocollo n. AP0137614 del 27/05/2008 - Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificata) – assume nuovo identificativo Part. 722 – Area Urbana di mq. 330 (vedi variazione catastale allegata)**

Comune GROTTAZZOLINA		Sezione		Foglio 6		Particella 151		Tipo mappale n. 57932		del: 24/06/2024	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
SOPPRESSO											
Comune GROTTAZZOLINA		Sezione		Foglio 6		Particella 722		Tipo mappale n. 57932		del: 24/06/2024	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
SNC T						AREA URBANA DI MQ. 330					

Protocollo: ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2815049.25/06/2024

- Catasto Terreni - Terreno Comune di Grottazzolina (FM) al **Foglio 6 Particella 133 di ca 60, R.D.0,26 euro e R.A.0,36**
- Catasto Terreni - Terreno Comune di Grottazzolina (FM) al **Foglio 6 Particella 150 di are 18 ca 35, R.D.8,06 euro e R.A.10.90**

Dati derivanti dal 02/09/1994 TIPO MAPPALE del 02/09/1994 in atti n.2490.1/1994



Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
Port.le 3332366015

COERENTEMENTE AI DATI RIPORTATI NEL N.C.E.U. e N.C.T. attuale, sussiste perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, ad eccezione dell'immobile indicato con la particella urbana 151 , per la quale è stata necessaria la variazione sopra menzionata, per cui ha assunto il nuovo identificativo 722.

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

Ad oggi l'esecutato è intestatario dell'intero compendio immobiliare:

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso per la quota di 1/1 in forza di Atto Notarile di successione rogato dal Notaio [REDACTED] di Porto [REDACTED]

Il sottoscritto CTU, appurato che la titolarità dei diritti dell'esecutato è complessivamente pari a 1/1 di piena proprietà, attesta che non è necessaria alcuna separazione di quote in natura ovvero in porzioni.

8) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

L'immobile oggetto di esecuzione risulta provenire all'esecutato Sig. [REDACTED] in forza di Atto [REDACTED]

Le trascrizioni e le iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento sono quelle riportate nel certificato notarile sostitutivo depositato a cura del Dott. [REDACTED] in data 05.08.2022 ed aggiornate al 22.08.2023.

In particolare si evidenzia la presenza di numerose formalità che tuttavia risultano non opponibili



all'acquirente.

Nello specifico, le formalità pregiudizievoli presenti, in capo a [REDACTED] di piena proprietà per 1/1, sull'immobile oggetto di esecuzione, sono:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/03/2003 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
[REDACTED]

ISCRIZIONE [REDACTED] 2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 29/01/2008 [REDACTED]

[REDACTED]
Grava su Grottazzolina Foglio 6 Particella 131 Sub. 2 Particella 131 Sub. 4 Particella 131 Sub. 5 Particella 131 Sub. 6 Particella 151, Grottazzolina Foglio 6 Particella 133 Particella 150

ISCRIZIONE [REDACTED] 2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 22/03/2010 [REDACTED]

[REDACTED] Sede
[REDACTED] ario eletto ANCONA, VIA MENICUCCI
NN. 4/6), contro [REDACTED] (FM) Codice
fiscale [REDACTED]

Grava su Grottazzolina Foglio 6 Particella 131 Sub. 2 Particella 131 Sub. 4 Particella 131 Sub. 5 Particella 131 Sub. 6 Particella 131 Sub. 1 Particella 151, Grottazzolina Foglio 6 Particella 133 Particella 150

ISCRIZIONE [REDACTED] 2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO [REDACTED]

[REDACTED]
Grava su Porto Sant'elpidio Foglio 21 Particella 93 Sub. 15, Grottazzolina Foglio 6 Particella 131 Sub. 2 Particella 131 Sub. 4 Particella 131 Sub. 5 Particella 131 Sub. 6 Particella 151, Montappone Foglio 5 Particella 24 Sub. 2 Particella 26 Sub. 2 Particella 29 Sub. 17, Belmonte Piceno Foglio 6 Particella 141 Particella 143 Particella 24, Grottazzolina Foglio 11 Particella 114 Particella 91, Grottazzolina Foglio 6 Particella 133 Particella 150, Montappone Foglio 5 Particella 74 Sub.2 Particella 74 Sub. 3 Particella 74 Sub. 4 Particella 74 Sub. 5

TRASCRIZIONE [REDACTED] 2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO
[REDACTED]



(Richiedente: [REDACTED])

Grava su Grottazzolina Foglio 6 Particella 131 Sub. 2 Particella 131 Sub. 4 Particella 131 Sub. 5 Particella 131 Sub. 6 Particella 131 Sub. 1 Particella 151, Grottazzolina Foglio 6 Particella 133 Particella 150

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2022 [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in GROTTAZZOLINA(FM)

Nota disponibile in formato elettronico

(aggiornamento alla data del 22 agosto 2023)

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

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile dell'esecutato sig. [REDACTED] la loro tipologia con le caratteristiche costruttive di rifinitura ed il taglio degli ambienti, la loro ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e di manutenzione riscontrato al momento del sopralluogo, si è proceduto ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda, utilizzando elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti trattazioni e sulla base delle esperienze personali maturate, consultati i listini immobiliari OMI e similari, si ritiene di poter attribuire i seguenti valori unitari scaturiti applicando gli opportuni coefficienti correttivi del caso.

RAPPORTO ESTIMATIVO

Si riporta di seguito il rapporto di valutazione che mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici su base planimetrica. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore. Il Prezzo medio di mercato sarà oggetto di un confronto adottando il criterio di stima sintetico – comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di



stima in condizioni normali, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale di vendita (SCV), per fabbricati aventi destinazione residenziale (A/2).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita. La banca dati risulta aggiornata al II semestre del 2023, stato conservativo NORMALE.

Quotazione OMI

La banca dati risulta aggiornata al II semestre 2023. Si è consultato il valore di mercato per le tipologie in esame a destinazione prevalentemente residenziale nella zona semi centrale, evincendo per lo stato di conservazione normale. Considerando che a causa della persistente crisi del mercato e della scarsa dinamicità dello stesso in tale zona, i valori OMI sopraenunciati risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, di essi si seleziona il valore medio e questo viene confrontato con le quotazioni di vendita di agenzie locali operanti nel settore immobiliare.

I valori, ponderati ed intersecati, conducono ad una quotazione media di **590,00€/mq.** per la parte residenziale (Abitazione di tipo civile cl.A/2), che verranno ulteriormente raffinati attraverso l'applicazione di un coefficiente di merito riferito alle caratteristiche dell'immobile, come segue.

(Allegato 10) Quotazioni OMI

Il sottoscritto C.T.U. [REDACTED] è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che:



VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO 1

Comune: Comune di Grottazzolina in via "Strada Fonte Carrà n.12"
Dati catastali: Fg.6: Part.131 sub.2 cat. A/2 (PT-1) e Part. 722 EX 151 cat. F/1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	SCV
Sub.2 (appartamento AL GREZZO A/2) PT-1 R.cat. € 240,15			
Abitazione PT (camere, servizi e accessori diretti) H=2,70	133,50	60%	66,80
Soffitta sottotetto P1 H=2,00 al colmo	133,60	25%	33,40
Balconi (2 terrazzi PT e 1 balcone al P1)-(41,16+31,95+6,36)	79,47	15%	11,92
BCNC (corte e scale)	n.r		
Superficie commerciale totale ponderata			mq.112,12

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Civile Abitazione	0,95
QUALITÀ DELL'EDIFICIO -- Civile Abitazione	0,95
VETUSTÀ - Età circa 50 anni	0,95
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
Coefficiente globale	0,857

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ .480,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ .700,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ .590,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € . 1.000,00 per immobili usato recente	€ 590,00 x coeff. 0,857= € . 505,85
--	--

Valore catastale:	€ .30.258,90	= € .27.737,33 (se prima casa)
Valore medio di mercato:	€ .66.150,80	= € 590,00 x mq 112,12
Valore tot. stimato	€ .56.716,04	= € 505,85 x mq 112,12
<u>Part. 722 EX 151 area urbana pari a</u> <u>mq.330,00 stimata ad € .8,00/mq.</u>	€ . 2.640,00	
Sommano	€ . 59.356,04	
Detrazione per APE e arr.	€ . -256,04*	

Valore stimato arrotondato: **€ . 59.100,00***

VALORE STIMATO LOTTO 1 € .59.100,00 (euro cinquantanovemilacento/00)

*note: viene applicata la detrazione per Attestazione Prestazione Energetica, (APE) mancante (-200,00), ed arrotondamenti (-56,04).

Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
Port.le 3332366015



VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO 2

Comune: Comune di Grottazzolina in via "Strada Fonte Carrà n.12"

Dati catastali: Fg.6: Part.131 sub.4, cat. A/2 (PS1) sottostrada

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	SCV
sub.4, cat. A/2 (PS1) appartamento H=2,70 R.cat. € 80,05			
Abitazione PS1 (camere, servizi e accessori diretti) H=2,70	48,60	100%	48,60
BCNC (corte e scale)	n.r.		
Superficie commerciale totale ponderata			mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Civile Abitazione	0,95
QUALITÀ DELL'EDIFICIO -- Civile Abitazione	0,95
VETUSTÀ - Età circa 50 anni	0,95
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
Coefficiente globale	0,857

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ .480,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ .700,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ .590,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € . 1.000,00 per immobili usato recente	€ 590,00 x coeff. 0,857 = € . 505,85
--	---

Valore catastale:	€ . 10.086,30	= € .9.245,78 (se prima casa)
Valore medio di mercato:	€ . 28.674,00	= € 590,00 x mq. 48,60
Valore tot. stimato	€ . 24.584,31	= € 505,85 x mq. 48,60
Detrazione per APE e arr.	€ . - 204,31*	
Valore stimato arrotondato:	€ . 24.380,00*	

VALORE STIMATO LOTTO 2 € .24.380,00 (euro ventiquattromilatrecentoottanta/00)
--

*Note: viene applicata la detrazione per Attestazione Prestazione Energetica, (APE) mancante (- € . 200), ed arrotondamenti (- € .4,31).



VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO 3

Comune: Comune di Grottazzolina in via "Strada Fonte Carrà n.12"

Dati catastali: Fg.6: Part.131 sub. 5. cat. A/2 (PS1) sottostrada

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	SCV
sub. 5 cat. A/2 (PS1) appartamento H=2,70 R.cat. €.144,09			
Abitazione PS1 (camere, servizi e accessori diretti) H=2,70	89,10	100%	89,10
BCNC (corte e scale)	n.r.		
Superficie commerciale totale ponderata			mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Civile Abitazione	0,95
QUALITÀ DELL'EDIFICIO -- Civile Abitazione	0,95
VETUSTÀ - Età circa 50 anni	0,95
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
Coefficiente globale	0,857

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€.480,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€.700,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€.590,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. €. 1.000,00 per immobili usato recente	€ 590,00 x coeff. 0,857 €. 505,85
---	--

Valore catastale:	€. 18.155,34	= €.16.642,40 (se prima casa)
Valore medio OMI mercato:	€. 52.569,0	= € 590,00 x mq 89,10
Valore tot. stimato	€. 45.071,23	= € 505,85 x mq 89,10
Detrazione per APE e arr.	€. -271,23*	
Valore stimato arrotondato:	€. 44.800,00*	

VALORE STIMATO LOTTO 3 €.44.800,00 (euro quarantaquattromilaottocento/00)
--

* Note: viene applicata la detrazione per Attestazione Prestazione Energetica, (APE) mancante (- €. 200), ed arrotondamenti (- €.71,23).



VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO 4

Comune: Comune di Grottazzolina in via "Strada Fonte Carrà n.12"

Dati catastali: Fg.6: Part.131 sub. 6 cat. A/2 (PS1) sottostrada

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	SCV
sub. 6 cat. A/2 (PS1) appartamento H=2,70 R.cat. € 80,05			
Abitazione PS1 (camere, servizi e accessori diretti) H=2,70	53,30	100%	53,30
BCNC (corte e scale)	n.r.		
Superficie commerciale totale ponderata			mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Civile Abitazione	0,95
QUALITÀ DELL'EDIFICIO -- Civile Abitazione	0,95
VETUSTÀ - Età circa 50 anni	0,95
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
Coefficiente globale	0,857

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€.480,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€.700,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€.590,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. €. 1.000,00 per immobili usato recente	€ 590,00 x coeff. 0,857= €. 505,85
---	---

Valore catastale:	€. 10.086,30	= €.9.245,78 (se prima casa)
Valore medio di mercato:	€.31.447,00	= € 590,00 x mq 53,30
Valore tot. stimato	€.26.961,80	= € 505,85 x mq 53,30
Detrazione per APE e arr.	€. -261,80*	
Valore stimato arrotondato:	€.26.700,00*	

VALORE STIMATO LOTTO 4 €.26.700,00 (euro ventiseimilasettecento/00)
--

*note: viene applicata la detrazione per Attestazione Prestazione Energetica, (APE) mancante(-€.200,00), ed arrotondamenti (-€.61,80).



VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO 5

Comune: Comune di Grottazzolina in via "Strada Fonte Carrà n.12"

Dati catastali: Fg.6: Part.150 (parte edificabile in zona R1 e parte agricola Zona E oltre alla Part.133 (edificabile in zona R1)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficient e	SCV
Part.133 – terreno zona R1 (edificabile) R.D. 0,26 R.A. 0,36	ca.60	100%	ca.60
Part.150 - terreno parte zona R1 (edificabile) e parte zona E agricola. R.D. 8,06 R.A. 10,90	are 18 ca35	100%	are 18 ca35
Superficie commerciale totale ponderata			mq.1.895,00

Valore medio Terreno agricolo	€. 430,00	= € 2,00/mq. x mq. 215
Valore medio mercato Area R1	€. 58.800,00	= € 35,00/mq. x mq 1.680
Valore tot. stimato	€. 59.230,00	
Valore stimato arrotondato:	€. 59.200,00*	

VALORE STIMATO LOTTO 5

€.59.200,00

(euro cinquantanovemiladuecento/00)

*note: viene applicata la detrazione arrotondamenti (-€30,00).

N.B.- l'appezzamento di terreno presenta un manufatto agricolo, insistente su zona agricola, non autorizzato sotto il profilo urbanistico; Tale manufatto è pertanto da rimuovere, prima della vendita e/o sanare.

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

FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 1: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 59.100,00

diritti di proprietà 1/1 su **Abitazione PT e Sottotetto/soffitta P1**, descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al **Fg.6 Part.131 sub.2** cat.A/2 Cl. 2 Cons. 7,5 vani Tot.145 mq, Tot. escluse aree scoperte 132mq, R.C. Euro 240,15, **associato all'area urbana** di circa 330mq cat. F1 descritta al NCEU del Comune di Grottazzolina al **Fg.6 Part. 722 ex 151** (vedi Variazione Catastale



Comune GROTTAZZOLINA		Sezione	Foglio 6	Particella 151	Tipo mappale n. 57932	del: 24/06/2024
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione
SOPPRESSO						
Comune GROTTAZZOLINA		Sezione	Foglio 6	Particella 722	Tipo mappale n. 57932	del: 24/06/2024
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione
strada fonte carra'		SNC T		AREA URBANA DI MQ. 330		

Protocollo: ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.2815049.25/06/2024

confinanti: Abitazione composta da piano Terra e piano primo sottotetto confina con parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte e scala) mentre l'area urbana part. 151 confina ad est con frustolo part.133 e 150 di proprietà dello stesso esecutato ed a nord con canale demaniale delimitante part. 43 e 25 altra propr.

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

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 Rendita catastale Euro 80,05.

Confinanti: Abitazione al piano PS1 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 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

Confinanti: Abitazione al piano PS1 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 PS1 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 PS1 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).

LOTTO 5: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 59.200,00

diritti di proprietà 1/1 su **Frustolo terreno** in parte agricolo zona E ed in parte edificabile (zona R1 zona attività ricettiva) descritto al NCT del Comune di Grottazzolina (FM) al **Foglio 6 Part. 133 di ca 60 R.D. 0,26 R.A. 0,36 e Part. 150 di are 18 ca 35 R.D. 8,06 R.A. 10.90 per un totale di circa 1.895**

Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
Port.le 3332366015



mq. di cui edificabili in zona R11.680,00 mq. e agricoli zona agricola mq.215,00.

Confinanti: lato est terreno part.50 proprietà [redacted] lato sud canale demaniale delimitante pat.lle 43 e 25, lato ovest part.lle 131 e 151 proprietà dello stesso esecutato, lato nord strada Fonte Carrà.

**TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € 214.180,00
(duecentoquattordicimilacentottanta/00)**

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

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono contratti di locazione recenti ed in corso, l'immobile risulta nella disponibilità dall'esecutato ovvero del Sig. [redacted] C.F. [redacted] corrente in Strada Fonte Carrà n.12 - Grottazzolina (FM).

Si segnala che il sig. [redacted] (figlio dell'esecutato) risulta essere residente senza alcun titolo e saltuariamente abitare nell'appartamento al PS1 sottostrada.

Altresì la sig.ra [redacted] coniuge del Sig. [redacted] alla data del sopralluogo occupava l'immobile posto al S1 (sub.5 cat.A/2) pertanto risulta domiciliata ma non residente,

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

E mediante quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Milena Palmisano, per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 24/06/2024

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

Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
Port.le 3332366015



**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2022**

ALLEGATI:

- (Allegato 1) Verbale di sopralluogo e misurazioni*
- (Allegato 2) Integrazione visura ipotecaria al Certificato Notarile prodotto e Note.*
- (Allegato 3) Certificato cumulativo residenza/ stato di famiglia/ estratto atto matrimonio;*
- (Allegato 4) Atto originario*
- (Allegato 5) Estratto di Mappa, planimetrie ed elenco sub.*
- (Allegato 6) Certificati Catastali storici aggiornati.*
- (Allegato 7) Documentazione Fotografica*
- (Allegato 8) titoli abilitativi (documenti urbanistici reperiti dagli archivi Comunali)*
- (Allegato 9) Certificato di Destinazione Urbanistica e zonizzazione*
- (Allegato 10) Quotazioni OMI*
- (Allegato 11) CHECK List (custode);*
- (Allegato 12) Breve riepilogo dei lotti;*
- (Allegato 13) Privacy della Relazione CTU;*
- (Allegato 14) Foglio Riassuntivo Beni Periziati;*
- (Allegato 15) Attestazione invio perizia creditore e debitore;*
- (Allegato 16) Parcella Ctu e nota spese*

Fermo, li 24/06/2024 (Rev.1 del 09/09/2024)

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

**Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
Port.le 3332366015**

