

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2017 R.G.Es.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. ALESSANDRO RACCAGNI

Via Calatafimi n°212 – 63074 S.Benedetto del Tronto (AP)

Tel. 347.1390930

architettoraccagni@gmail.com - alessandro.raccagni@archiworldpec.it

San Benedetto del Tronto, APRILE 2025

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA PALMISANO MILENA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 47/2021 R.G.Es.

Promosso da:

Procedente: -----

contro

Esecutato: -----

* * *

UDIENZA DEL 27/05/2025 - ORE 9.00

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 24/01/2025 nominava lo scrivente arch. Alessandro Raccagni, con studio in San Benedetto del Tronto in via Calatafimi n. 212, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il quale provvedeva in data 29/01/2025 a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

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

- 1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*
 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
 - oppure:*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

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



Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3. *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4. *Compiuto questo preliminare controllo 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;*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*
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;*
10. *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



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

- 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 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;*
- 12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*



14. 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;
15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
16. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

PREMESSA

Dalle verifiche preliminari effettuate sulla documentazione allegata al fascicolo telematico, si è potuto appurare che il creditore procedente ha optato per depositare certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari art. 567 C.P.C. redatta dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli in Perugia (PG) in data 09/05/2017.

1. In suddetta Certificazione si evince che l'immobile è venuto in proprietà del soggetto esecutato attraverso la seguente cronistoria:

.... ante ventennio il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di attestazione risultava essere di proprietà dei signori ----- nato a San Benedetto del Tronto il 21/12/1958 e ----- nata a Fermo il 30/12/1966, in ragione

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



di 1/2 ciascuno di piena proprietà, coniugi in comunione legale, per essere ad essi pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. -----, Notaio in Grottammare, del 05/06/1990 rep.45957/6511 e trascritto a Fermo il 21/06/1990 al n.3036 di formalità; (atto con il quale i signori ----- nato a Monsampolo del Tronto il 10/06/1922, in separazione dei beni, e ----- nato a Montepandone il 14/05/1922, celibe, vendevano ai signori ----- nato a San Benedetto del Tronto il 21/12/1958 e ----- nata a Fermo il_ 30/12/1966, in ragione di 1/2 ciascuno. di piena proprietà, coniugi in comunione legale, l'appezzamento di terreno posto in Comune di Grottammare, Contrada Montesecco, facente parte della Lottizzazione denominata Montesecco, distinto come Lotto n.20, censito nel catasto terreni al Foglio 16, particella 104 (ex104/a) di mq.1.416);

con atto notarile pubblico di Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni a rogito Dott.-----, Notaio in Grottammare, del 10/11/1993 rep.66870 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 26/11/1993 al n.5040 di formalità i signori ----- nato a San Benedetto del Tronto il 21/12/1958 e ----- nata a Fermo il 30/12/1966, già coniugi in comunione legale, sceglievano di mutare il regime patrimoniale tra essi esistente nella separazione dei beni, ad esso sottoponendo il terreno posto in Comune di Grottammare, censito nel catasto terreni al Foglio 16, particella 104 (ex 104/a) di mq.1.416.....

.... con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. -----, Notaio in Grottammare, del 29/11/2007 rep.101695/12766 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 07/12/2007 al n.7489 di formalità il signor ----- nato a Rovereto il 17/10/1972, libero di stato, vendeva alla società "-----"con sede in San Benedetto del Tronto, la piena proprietà sull'appezzamento di terreno posto in Comune di Grottammare, Contrada Montesecco, facente parte della Lottizzazione denominata Montesecco, distinto come Lotto n.20, censito nel catasto terreni al Foglio 16, particella 104 (ex 104/a) di mq.1.416;.....

Pertanto si conferma che l'atto di acquisto originario più datato è l'ultimo indicato Rep.45957/6511, trascritto il 21/06/1990 al n. 3036 ,pertanto antecedente di ben oltre venti

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



anni dall'atto di pignoramento trascritto a Fermo in data 03/04/2017 al Registro Particolare n°2143 Registro Generale n°2872.

2. Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (che tuttavia non era corretto in quanto vi era stato una fusione non autorizzata in comune). Mancano invece sia l'estratto catastale storico che l'estratto di mappa catastale con identificazione della particella che allegheremo nella documentazione catastale.
3. Agli atti del fascicolo non risulta presente il certificato di stato civile in quanto NON PERTINENTE trattandosi di persona giuridica.
4. Stessa cosa dicasi per il certificato di matrimonio.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 1)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti n. 1 e 10)
- EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE IMMOBILE (Quesito n. 3)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 13)
- CONDIZIONE I.V.A. (Quesito n. 2)
- CONFINI (Quesito n. 1)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)
- PROPRIETÀ (Quesito n. 7)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 7)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesiti n. 6 e 13)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesiti nn. 6 e 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n.8)
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesiti n. 9 e 11)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti n.4 e 13)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- SEGNALEZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO (Quesito n. 4)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesiti n. 4 e 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito n. 14)
- VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n. 11)
- ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ' (Quesito n. 12)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORM ANONIMA (Quesiti nn. 15 e 16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile predisposta dal precedente, dopo aver effettuato in loco il giorno 03/04/2025 e 24/04/2025 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Grottammare, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ascoli Piceno, con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro e con il Notaio competente, espone quanto segue:

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 10-02-2017, trascritto alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, Servizio Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 03/04/2017 al Registro Particolare n°2143 Registro Generale n°2872, sono stati pignorati sottoposti a pignoramento a favore della ----- ed oggi, a seguito della sopradescritta cessione, ----- con sede legale in -----, Via Alfierin°1, -----, **in piena proprietà dei seguenti:**

“....Tutto ciò premesso, essendo, pertanto, inutilmente trascorso il termine di giorni dieci dalla notifica del precetto, la -----, come in atti rappresentata, difesa e domiciliata, intende ora sottoporre, a garanzia del credito in questione, ad espropriazione forzata i beni immobili di proprietà della debitrice, società -----, con sede in (63074) San Benedetto del Tronto (AP), -----, c.f. e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Ascoli Piceno -----, di cui fornisce la descrizione che segue:

- *per l'intero della piena proprietà, quota 1/1, l'immobile sito nel Comune di Grottammare (AP), Via dei Ligustri scn distinto al catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 16, particella 1209, sub 7**, Piano S2, categ. C/6, cl. 3, mq 20, R.C. € 69,21;*
- *per l'intero della piena proprietà, quota 1/1, l'immobile sito nel Comune di Grottammare (AP), Via dei Ligustri scn distinto al catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 16, particella 1209, sub 4**, Piano S2, categ. C/2, cl. 3, mq 17, R.C. € 13,17;*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



- per l'intero della piena proprietà, quota 1/1, l'immobile sito nel Comune di Grottammare (AP), Via dei Ligustri scn distinto al catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 16, particella 1209, sub 6**, Piano S2, categ. C/6, cl. 3, mq 22, R.C. € 76,13;-
- per l'intero della piena proprietà, quota 1/1, l'immobile sito nel Comune di Grottammare (AP), Via dei Ligustri scn distinto al catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 16, particella 1209, sub 9**, Piano S2, categ. C/6, cl. 3, mq 24, R.C. € 83,05;
- per l'intero della piena proprietà, quota 1/1, l'immobile sito nel Comune di Grottammare (AP), Via dei Ligustri sen distinto al catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 16, particella 1209, sub 10**, Piano S2, categ. C/6, cl. 3, mq 19, R.C. € 65,74;
- per l'intero della piena proprietà, quota 1/1, l'immobile sito nel Comune di Grottammare (AP), Via dei Ligustri scn distinto al catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 16, particella 1209, sub 14**, Piano S1, categ. A/2, cl. 4, vani 3, R.C. € 240,15;
- per l'intero della piena proprietà, quota 1/1, l'immobile sito nel Comune di Grottammare (AP), Via dei Ligustri scn distinto al catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 16, particella 1209, sub 19, (ex sub 12 e sub 13, fusione del 10.03.2015, prot. n. AP0021750)**, Piano S1, categ. A/2, cl. 3, vani 5, R.C. € 335,70; **(attualmente frazionato prot. n. AP0055774 in due distinti sub. 20 e 21 in Categoria F/3 in corso di costruzione)**

ciascuno con tutti gli annessi, accessori e pertinenze. »

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

• **Registro Generale 2872, Registro Particolare 2143** sui beni già oggetto ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Sezione staccata di Fermo in data 06-03-2008 Reg.Gen n.2822 Reg. Part. N.542 a favore di ----- con sede legale a ----- C.F. -----, relativamente al diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 e contro -----con sede in San Benedetto del Tronto (AP) C.F.----- , relativamente al diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Il pignoramento è stato trascritto su tutti gli n°7 (8) immobili con le relative pertinenze ed i frutti relativi.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 28/04/2025, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di GROTTAMMARE:

- beni intestati a:

1. ----- sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)

In proprietà per 1/1

dei seguenti beni:

1. Foglio 16 Particella 1209 Subalterno 4 Categoria C/2 Via Dei Ligustri Snc piano S2
2. Foglio 16 Particella 1209 Subalterno 6 Categoria C/6 Via Dei Ligustri Snc piano S2
3. Foglio 16 Particella 1209 Subalterno 7 Categoria C/6 Via Dei Ligustri Snc piano S2
4. Foglio 16 Particella 1209 Subalterno 9 Categoria C/6 Via Dei Ligustri Snc piano S2
5. Foglio 16 Particella 1209 Subalterno 10 Categoria C/6 Via Dei Ligustri Snc piano S2
6. Foglio 16 Particella 1209 Subalterno 14 Categoria A/2 Via Dei Ligustri Snc piano S1
7. Foglio 16 Particella 1209 Subalterno 20 Categoria F/3 Via Dei Ligustri Snc piano S1
8. Foglio 16 Particella 1209 Subalterno 21 Categoria F/3 Via Dei Ligustri Snc piano S1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà su una serie di immobili ricompresi nel condominio sito in Via dei Ligustri, a Grottammare in località Montesecco.

Il condominio si erge in una zona panoramica, vista mare del Comune di Grottammare. Fabbricato di relativa recente costruzione (il titolo autorizzativo originario risale al 2007), si caratterizza esternamente per le linee essenziali, i volumi asimmetrici, e la prevalenza di ampie vetrate, grandi terrazze e un colore bianco dominante sia sui paramenti murari che sulle finiture.

Ricavato su di un pendio orientato a Sud, l'edificio consta di quattro piani, di cui

- uno completamente interrato dove trovano spazio i locali tecnici, le autorimesse e i depositi

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



- uno seminterrato aperto sul fronte SUD , intercluso sui fianchi e affacciatesi su un cavedio nella parte NORD
- Uno piano (considerato Piano Terra) completamente fuori terra
- Ed infine un Piano Primo

La palazzina ha inoltre una serie di posti auto comuni che si affacciano sulla pubblica viabilità, oltre che a spazi comuni distinti in altrettanti subalterni per quanto concerne la distribuzione interna comprensiva di ascensore idraulico.

Da chiarire inoltre che per quanto attiene alle unità residenziali oggetto di Esecuzione, il loro stato è “al grezzo avanzato”, ovvero gli impianti sono esistenti e posati (il riscaldamento è centralizzato e alimentato da n°2 generatori a metano, nonché da una serie di collettori solari per il riscaldamento della acqua sanitaria), tuttavia le finiture delle murature non sono completate, talvolta neanche la posa delle piastrelle, così come la posa dei sanitari, come ovviamente le pitture murarie interne.

Inoltre il prolungato stato di abbandono durante questi anni di inedia, ha portato ad un ammaloramento di alcune parti che necessariamente abbisognano di manutenzione straordinaria.

Nello specifico le unità oggetto della perizia e della esecuzione sono :

- N°3 unità immobiliari a destinazione residenziale (erano solo n°2 originariamente nel pignoramento)
- N°1 unità immobiliari a destinazione cantina/deposito
- N°4 unità immobiliari a destinazione autorimessa

Da notare, come le unità a destinazione residenziale siano in realtà n°3, in quanto da quanto emerge, sia dal sopralluogo in sito, nonché dagli atti autorizzativi dell’ufficio tecnico comunale, il Subalterno 19 presente nelle carte del fascicolo telematico, in realtà consta di due distinte

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



unità immobiliari (quali erano in origine) e pertanto si è provveduto a regolare catastalmente tale difformità al fine di poter realizzare una corretta formazione di lotti.

Si fa presente, infatti che trattandosi di beni indipendenti, lo scrivente ritiene opportuno – al fine di favorirne la vendita – la divisione in **n. 5 (cinque) diversi lotti**, così composti:

- 3 lotti comprendenti una unità residenziale e relativa autorimessa accessoria separatamente accatastata
- 1 lotti comprendente una autorimessa separatamente accatastata
- 1 lotti comprendente un deposito aperto (sempre al piano interrato) separatamente accatastato

Dato il numero di lotti da peritare, si decide di separare le singole perizie di lotto in altrettanti file che verranno allegati all'invio, distinti per numero crescente da 1 a 5, e riassunti in elenco, con i relativi abbinamenti tra le pertinenze:

LOTTO	Fg	Mapp	Sub	Cat	Civico
1	16	1209	14	A2	73
	16	1209	9	C6	SNC
2	16	1209	20	A2	73
	16	1209	6	C6	SNC
3	16	1209	21	A2	71
	16	1209	7	C6	SNC
4	16	1209	10	C6	SNC
5	16	1209	4	C2	SNC

Rimettendosi in ogni caso alle decisioni del Giudice per le Esecuzioni immobiliari, si ritiene sin da ora precisare che non appare ragionevole e proponibile la vendita di tale lotto in soluzione unica in quanto più appetibile ai fini della vendita la divisione proposta che potrebbe meglio incontrare riscontro sul mercato immobiliare e quindi facilitarne l'aggiudicazione

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

San Benedetto del Tronto _ 28 aprile 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es.

----- contro -----

