

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

LOTTO 5

Via Dei Ligustri SNC -Grottammare (AP)

Deposito, piano S2° : Fg.16 Mapp.1209 Sub.4

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. – LOTTO 5

----- 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;*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- contro -----



oppure:

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

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

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

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

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

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

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- **contro** -----



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. – LOTTO 5

----- 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. – LOTTO 5

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5
----- contro -----



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 oggetto del presente **LOTTO n°5**, verranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 1)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE IMMOBILE (Quesito n. 3)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 13)
- CONDIZIONE I.V.A. (Quesito n. 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- 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)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesiti n. 6 e 13)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesiti nn. 6 e 7)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- contro -----



- 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)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORMA 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 **Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5**

----- contro -----



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 Banca Popolare di Spoleto S.P.A. ed oggi, a seguito della sopradescritta cessione, ----- con sede legale in ----- Via Alfierin°1, C.F. -----, **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 4**, Piano S2, categ. C/2, cl. 3, mq 17, R.C. € 13,17;*

-

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. -----
Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5
----- contro -----



---, 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 sull'immobile con le relative eventuali pertinenze ed i frutti relativi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di unità ad uso deposito, ricompresa nel condominio sito in Via dei Ligustri SNC, a Grottammare in località Montesecco, censita al Catasto Fabbricati di detto comune alla Sez. -- foglio 16 col mappale 1209 subalterno 4, inoltre spettano i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto fabbricati al Foglio 16, particella 1209 sub 1 p.2s-1s (corsia di manovra) e Foglio 16, particella 1209 sub 2 p.2s-1s-T-1-2 (vialetto di ingresso, vano scala, ascensore, locale tecnico e posti auto scoperti), e nello specifico:

Millesimi Generali

- Sub 4 :2.98/1000

Millesimi tabella Scale e Ascensore

- Sub 4 :2.13/1000

Millesimi tabella Garages

- Sub 4 :110.41/1000

Il condominio si erge in una zona panoramica, vista mare del Comune di Grottammare, di recente lottizzazione. 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:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- contro -----



- uno completamente interrato dove trovano spazio i locali tecnici, le autorimesse e i depositi
- uno seminterrato aperto sul fronte SUD , intercluso sui fianchi e affacciatesi su un cavedio nella parte NORD
- Un piano (considerato Piano Terra) completamente fuori terra
- Infine un Piano Primo con lastrico solare sovrastante.

L'accesso alla proprietà oggetto di tale **Lotto 5**, avviene da rampa di accesso comune servita da cancello automatico che conduce al piano interrato, oppure da scale condominiali comuni servite anche da ascensore condominiale.

Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato per l'accertamento effettivo dello stato dei luoghi al tempo del sopralluogo, durante il quale si è potuto accertare una serie di caratteristiche costruttive di seguito elencate:

- Struttura portante in telaio in cemento armato
- Solai in latero cemento
- Divisori in blocchi tipo "leca"

Finiture Interne:

- Pavimento in cemento industriale
- Impianto elettrico sottotraccia, (Dichiarazione di conformità reperita nell'accesso atti, ma NON ATTENDIBILE alla luce del fatto che l'impianto non è mai stato completato su questa unità immobiliare);

Il CTU ha fatto espressa richiesta all'illustrissimo giudice per la nomina di un **Ausiliario termotecnico** capace di valutare lo stato dei luoghi dell'autorimessa e della centrale termica, in quanto non conformi a normativa, e per le quali è necessario un ingente intervento di manutenzione straordinaria. Tale valutazione è svolta nella **relazione specialistica allegata**, la quale ha fornito una quantificazione economica di massima, con oggettiva attendibilità, per svolgere i lavori di adeguamento e messa a norma dell'impianto termico e dell'autorimessa. La RATIO è quella di considerare tale somma, come base di calcolo per la detrazione sul valore

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5
----- contro -----



dell'immobile, applicandola in base ai millesimi riferibili al lotto in questione. Questo in virtù del fatto che ogni futuro aggiudicatario del lotto, si dovrà sobbarcare di spese "straordinarie" per la messa a norma dell'immobile, o meglio delle parti comuni dell'immobile, una volta approvate dalla assemblea condominiale e pertanto tali costi gli devono venir detratti dal valore dell'immobile in sede di stima.

Lo stato conservativo dell'immobile, come precedentemente illustrato è in generale scadente, dovuto principalmente all'incuria ed all'abbandono dell'immobile stesso, oltre al fatto che l'immobile non è stato completato (nonostante sia stato accatastato come tale).

Per quanto concerne il deposito, di circa 21 m² non si segnalano particolari criticità.

Al momento del sopralluogo vi era parcheggiato un carrello porta-imbarcazione probabilmente in uso a qualche altro condomino.

Pavimento in cemento industriale levigato, divisori in blocchi tipo "lecablocco", e porta basculante in alluminio.

Si segnala tuttavia la problematica generale di tutta l'autorimessa le cui strutture esistenti dovranno essere adeguate per garantire una resistenza REI 120, inclusi materiali e manodopera come da relazione tecnica allegata.

EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione è stato realizzato, su terreno inedito, con Permesso di Costruire n°73 del 16-11-2007, rilasciato su richiesta presentata in data 08-01-2007 e 13-08-2007 dalla ditta ----- (con voltura a -----)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 03/04/2025) viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dell'immobile.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5
----- contro -----



IMPONIBILITA' I.V.A.

Trattandosi di bene immobiliare a destinazione d'uso residenziale completato di costruire da oltre 5 anni (dal punto di vista amministrativo, benché nello stato dei luoghi risulti incompleto), così come trascorsi oltre 5 anni dal rispristino dell'alloggio stesso, essendo quest'ultimo ceduto da una impresa costruttrice che lo ha realizzato dopo aver acquistato il terreno di sedime, si ritiene applicabile l'opzione della imponibilità dell'IVA, in alternativa alla imposta di registro applicata in maniera proporzionale a seconda dei casi (oltre alle imposte catastali e ipotecarie pagate in maniera fissa e forfettaria).

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:

- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 4, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 17 m², Superficie catastale: totale 21 m², Rendita € 13,17 in Via Dei Ligustri SNC, piano S2
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 1 piano S-1,S-2, BCNC in comproprietà secondo quote millesimali.
- Foglio 16, Particella 1209, Sub. 2 piano 1,T,S-1,S-2, BCNC in comproprietà secondo quote millesimali.

Le unità immobiliari insistono sulle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Grottammare:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- contro -----



- Foglio 16, Particella 1209, Qualità Ente Urbano, Superficie 1416 mq

CONFINI

In base all'elaborato planimetrico siano risaliti ai seguenti confinanti :

Per quanto attiene al Subalterno 4:

NORD : Subalterno 3 (proprietà -----)

EST: - Subalterno 1 (BCNC)

SUD: - terreno

OVEST: - terreno

SOPRA: Subalterno 21 (proprietà -----)

SOTTO: - terreno

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 03/04/2025 intestato a:

- relativamente al Sub. 4:

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

In proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile del Notaio Dott. Giuseppe Brunelli notaio in Perugia (PG) del 09/05/2017:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- contro -----



“..... DICHIARA in base. a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che le unità immobiliari; oggetto di attestazione risultano essere di proprietà esclusiva della società “-----” con sede in San Benedetto del Tronto.....”

PROVENIENZA DEL BENE

Notaio Dott. Giuseppe Brunelli notaio in Perugia (PG) del 09/05/2017, redatta su incarico, viene riportato:

viene riportato:

“...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 (ex104/a) di mq.1.416;

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che. le unità immobiliari; oggetto di attestazione risultano essere di proprietà esclusiva della società “-----” con sede in San Benedetto del Tronto;

Quale più prossimo titolo d'acquisto, è stato possibile reperire copia dell’atto di rogito stipulato in fronte al Notaio ----- 29 novembre 2007, repertorio n. 101695/12766, e trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data **Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5**
----- contro -----



07/12/2007 al n.7489 con il quale 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,

Se ne riporta in allegato estratto, fornito dall’ufficio del Notaio ----- stesso.

Si fa presente che la realizzazione degli alloggi sarà poi eseguita in seguito ad opera della stessa ----- sulla base del titolo originario Permesso di Costruire n°73 del 16-11-2007 originariamente concesso al sig. ----- e successiva Volturato alla ----- con atto P.D.C. n°81 del 18-12-2008.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come indicato nella certificazione notarile del notaio Dott. Giuseppe Brunelli notaio in Perugia (PG) del 09/05/2017, si riporta che:

“....a tutto il giorno 5 maggio 2017 è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria n.542 del 06/03/2008 a favore della ----- con sede in Spoleto ({domicilio ipotecario eletto negli Uffici della sua Direzione Generale in Spoleto, Piazza L. Pianciani n.5); ed a carico della società “-----” con sede in San Benedetto del Tronto; per Euro 1.404.000,00 a garanzia di mutuo condizionato di Euro 520.000,00; durata anni 10; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. -----, Notaio in Grottammare, del 04/03/2008 rep.102444/13112; gravante su: - beni della società “-----”: la piena proprietà su terreno posto in Comune di Grottammare, Contrada Montesecco, censito nel catasto terreni al Foglio 16, particella 104; risulta a margine della presente:

- Annotazione _ di _ Frazionamento _ in _ Cinque Quote annotata il 14/07/2012 al n.1067 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. -----, Notaio in
Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5
----- contro -----



Grottammare, del 22/06/2011 rep.109786/16802); annotazione con la quale si accantonavano le seguenti quote:

. OMISSIS .. ;

- Quota n.4: Ipoteca Euro 124.200,00 – Capitale Euro 46.000,00 afferisce le unità immobiliari poste in Comune di Grottammare, Via dei Ligustri, censite nel catasto fabbricati al Foglio 16, particella 1209 sub 12, particella 1209 sub 7;

Quota _ n.5: Ipoteca Euro 405.000,00 – Capitale Euro 150.000,00 afferisce le unità immobiliari poste in Comune di Grottammare, Via dei Ligustri, censite nel catasto fabbricati al Foglio 16, particella 1209 sub 4, particella 1209 sub 6, particella 1209 sub 9, particella 1209 sub 10, particella 1209 sub 11, particella 1209 sub 13, particella 1209 sub 14, particella 1209 sub 15;

- n.445 del 20/01/2012 - Regolamento di Condominio a favore del "Condominio Via dei Ligustri" con sede in Grottammare ed a carico della società "-----." con sede in San Benedetto del Tronto e di altri soggetti non riguardanti, che si omettono; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. -----, Notaio in Grottammare, del 30/12/2011 rep.110812/17356; (N.B.: vedi nota che si allega);

- Ipoteca Giudiziale n.1234 del 13/11/2015 a favore della ----- - società cooperativa con sede in Ripatransone; (domicilio ipotecario eletto in San Benedetto del Tronto, Via Solferino n.17, presso l'Avv. -----); ed a carico della società "-----" con sede in San Benedetto del Tronto e dei signori D'Antonio Gino nato A Colonnella il 13/06/1953, ----- nata a Ripatransone il 15/02/1957, ----- nato a Controguerra il 20/10/1942 e ----- nata a Ripatransone il 28/03/1950; per Euro 300.000,00 di cui Euro 214.479, 248 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 19/10/2015 rep.1301/2015; gravante su: - beni della società "-----";

a) - la piena proprietà su immobili posti in Comune di Grottammare, Via dei Ligustri, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 16, particella 1209 sub 4, particella 1209 sub 6, particella 1209 sub 7, particella 1209 sub 9, particella 1209 sub 10, particella 1209 sub 14, particella 1209 sub 19;

b) - la piena proprietà su immobili posti in Comune di Grottammare, Via Lame n.24, censiti nel

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5
----- contro -----



catasto fabbricati al Foglio 2, particella 13 sub 1, particella 13 sub 2, particella 13 sub 3; - oltre ad altri immobili e diritti immobiliari di altri soggetti non riguardanti, che si omettono; {N.B.: vedi nota che si allega)

- Ipoteca Giudiziale n.117 dell'8/02/2016 a favore della -----; (domicilio ipotecario eletto presso la propria Sede in Ripatransone, Corso Vittorio Emanuele n.45); ed a carico delle società "-----" con sede in San Benedetto del Tronto, "-----" con sede in San Benedetto del Tronto, e dei signori ----- nato a Colonnella il 13/06/1953, ----- nata a Ripatransone il 15/02/1957, ----- e nato a Controguerra il 20/10/1942 e----- nata a Ripatransone il 28/03/1950; per Euro 280.000,00 di cui Euro 243.577,44 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 04/12/2015 rep.1536/2015; gravante su:

— beni della società "-----":

a) - la piena proprietà su immobili posti in Comune di Grottammare, Via dei Ligustri, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 16, particella 1209 sub 4, particella 1209 sub 6, particella 1209 sub 7, particella 1209 sub 9, particella 1209 sub 10, particella 1209 sub 14, particella 1209 sub 19;

b) - la piena proprietà su immobili posti in Comune di Grottammare, Via Lame n.24, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 2, particella 13 sub 1, particella 13 sub 2, particella 13 sub 3;

Oltre ad altri immobili e diritti immobiliari di altri soggetti non riguardanti, che si omettono;

(N.B.: vedi nota che si allega);

Ipoteca Giudiziale n.118 dell'8/02/2016 a favore della ----- - società cooperativa con sede in Ripatransone; (domicilio ipotecario eletto presso la propria Sede in Ripatransone, Corso-----; ed a carico delle società "-----" con sede in San Benedetto del Tronto e "-----" con sede in San Benedetto del Tronto; per Euro 50.000,00 di cui Euro 40.174,29 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 11/12/2015 rep.1567/2015; gravante su:

- beni della società "-----":

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5
----- contro -----



a) - la piena proprietà su immobili posti in Comune di Grottammare, Via dei Ligustri, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 16, particella 1209 sub 4, particella 1209 sub 6, particella 1209 sub 7, particella 1209 sub 9, particella 1209 sub 10, particella 1209 sub 14, particella 1209 sub 19;

b) - la piena proprietà su immobili posti in Comune di Grottammare, Via Lame n.24, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 2, particella 13 sub 1, particella 13 sub 2, particella 13 sub 3;

c) - la piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Grottammare, via Ischia, censita nel catasto fabbricati al Foglio 21, particella 1436 sub 13; - oltre ad altri immobili di altro soggetto non riguardanti, che si omettono;

(N.B.: vedi nota che si allega);

Pignoramento Immobiliare n.2143 del 03/04/2017 a favore ----- con sede in Spoleto {domicilio ipotecario eletto in Pedaso, Viale Repubblica n.93/a, presso lo Studio dell'Avv. ----- che la rappresenta e che difende, che chiede di ricevere comunicazioni e notificazioni inerenti il presente procedimento Presso l'indirizzo di posta elettronica certificata ----- e/o presso il numero di fax 0734/654193); ed a carico della società "-----" con sede in San Benedetto del Tronto; atto giudiziario notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Fermo in data 10/02/2017 rep.209; gravante su: - beni della società "-----":

la piena proprietà su immobili posti in Comune di Grottammare, Via dei Ligustri, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 16, particella 1209 sub 7, particella 1209 sub 4, particella 1209 sub 6, particella 1209 sub 9, particella 1209 sub 10, particella 1209 sub 14, particella 1209 sub 19...

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte alla data del 28/04/2025 non risultano trascrizioni ed iscrizioni sul bene distinto al Sub. 20 in quanto di recente ri-accatastamento. Si allega pertanto Visura storica catastale a riprova della continuità-corrispondenza del bene.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5
----- contro -----



- **ANNOTAZIONE** di cui al N. 1067/5753 del 14/07/2011 Repertorio 109786/16802 del 22/06/2011 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
- **ISCRIZIONE** di cui al N.1234/7638 del 13/11/2012 Repertorio 1301/2015 del 19/10/2015- **IPOTECA GIUDIZIALE**
- **ISCRIZIONE** di cui al N.117/686 del 08/02/2016 Repertorio 1536/2015 del 04/12/2015- **IPOTECA GIUDIZIALE**
- **ISCRIZIONE** di cui al N.118/687 del 08/02/2016 Repertorio 1567/2015 del 11/12/2015- **IPOTECA GIUDIZIALE**
- **TRASCRIZIONE** di cui al N.2143/2872 del 03/04/2017 Repertorio 209 del 10/02/2017- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto il subalterno 4, **RISULTA NON CONFORME** rispetto a quanto constatato durante il sopralluogo, in quanto mancante di una porzione di muro di chiusura.

E' **NECESSARIO** pertanto **UN EVENTUALE RI-ACCATASTAMENTO** per regolarizzare la planimetria.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria, come indicato nella certificazione notarile del notaio Dott. Giuseppe Brunelli notaio in Perugia (PG) del 09/05/2017, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto, atto a rogito del 29/11/2007, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5
----- contro -----



risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto in data 03/04/2025, la basculante in alluminio era aperta e quindi accessibile da chiunque. L'autorimessa risultava NON occupato, e vi era parcheggiato un carrello porta imbarcazione probabilmente di proprietà di un condomino.

Sulla base delle informazioni assunte, non risultava in essere alcun contratto di locazione relativo agli immobili oggetto di procedura, pertanto non si è ritenuta necessaria una verifica presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la sussistenza di registrazione di contratti di affitto.

Si ritiene l'immobile da liberarsi al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

In merito ad oneri di natura condominiale, non si segnalano spese straordinarie approvate dall'assemblea. L'appartamento in fatti è costituito in CONDOMINIO VIA DEI LIGUSTRI - C. Fisc. 91037910444 e l'amministratore è la geom. Lorena Ciarrocchi con studio in Cupra Marittima (AP).

Si rimanda al capitolo seguente "Spese Fisse di Gestione e Manutenzione e Spese Condominiali" per le spese insolute e per una stima dei costi di gestione del condominio, derivante dalle parti comuni .

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- contro -----



Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto a rogito Dott. Albino Farina, 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) *"....le parti convengono che quanto alienato è trasferito a corpo, nello stato in cui attualmente si trova (ben noto alla parte acquirente, come dichiara), con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive se e come esistenti..."*

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Si fa presente che nel regolamento condominiale emesso in data 20-01-2012 all'art. 24 si indica tra l'altro: *"....Chi subentra nei diritti di un Condominio è obbligato solidamente con questo nei confronti del condominio al pagamento degli eventuali contributi arretrati relativi all'anno in corso ed a quelli precedenti con le relative penali..."*.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Sulla base delle ricerche svolte dal sottoscritto, preso contatto con l'amministratore che, in piena collaborazione, ha fornito prova di contabilità (passiva nel caso delle unità immobiliari oggetto di esecuzione), la cui amministrazione è in mano allo studio del geom. Lorena Ciarrocchi con studio in Cupra Marittima (AP) ed il Condominio è costituito in CONDOMINIO VIA DEI LIGUSTRI - C. Fisc. 91037910444

Per quanto attiene alle spese Condominiali insolute si rimanda ai Verbali allegati delle Assemblee Condominiali, precisando che ad oggi risultano insolute diverse rate tra cui quelle degli ultimi due esercizi relativa all'unità Sub. 4 identificata nella contabilità condominiale come "GAR004", pertanto si quantificano in:

- 42,59 € per l'esercizio consuntivo 2025
- 61,42 € per l'esercizio preventivo 2026

Sommando le due quote, delle quali si ricorda che la seconda è un preventivo pertanto soggetto a conguaglio, si stabilisce che il valore che andrà a gravare sul futuro acquirente sarà direttamente di 104,01 € .

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- contro -----



Si precisa che ad oggi l'unità immobiliare ha un debito verso il condominio, derivanti da insoluto sommatesi negli anni, pari a 637,26 € (comprensivi degli ultimi due esercizi citati prima, consuntivo 2025 e preventivo 2026)

Per quanto attiene invece alle spese fisse di gestione dell'immobile, allo storico pervenutoci potremmo agevolmente quantificare le spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria in circa :

- 15 € (spese generali)
- 5 € (quota scale ascensore)
- 0 € (quota fissa acqua e gas)

Per un totale complessivo di circa 20 € annue di spese fisse comuni

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, L'immobile ricade in area regolamentata dall'art.66 delle NTA:

Art. 66 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità Per tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a bassa densità edilizia. 1. Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi IF = 0.70 mc/mq Hmax = 7.50 ml 4. Destinazioni d'uso Destinazioni d'uso previste: delle quali le seguenti sono Destinazioni d'uso regolate : 5. Prescrizioni particolari D4 - Residenziali D3 - Terziarie D3 - Terziarie a) Commercio al dettaglio; e) Pubblici esercizi per ristoro e svago; f) Pubblici esercizi per ricezione; g) Studi professionali e d'artisti; j) Artigianato di servizio; globalmente max 35 % della SUL totale a) Commercio al dettaglio; e) Pubblici esercizi per ristoro e svago; g) Studi professionali e d'artisti; j) Artigianato di servizio; gli interventi sull'edilizia esistente, quando estesi all'intero edificio, sono subordinati alla sistemazione degli spazi di pertinenza dell'edificio a verde privato secondo le modalità di cui al precedente "Art. 18 - Interventi di sistemazione del suolo e sulla vegetazione". 6. Sottozona-- Sottozona

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- contro -----



R2 gli interventi sull'edilizia esistente, quando estesi all'intero edificio, e gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla sistemazione delle limitrofe aree a verde privato, facenti parte della stessa proprietà, secondo le modalità del precedente "Art. 18 - Interventi di sistemazione del suolo e sulla vegetazione", con uso esclusivo di essenze arboree e arbustive elencate nella "TABELLA III - Essenze autoctone e naturalizzate da impiegare in ambiti extraurbani"; lungo il confine con la zona agricola sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, compatibili con il circostante paesaggio agrario; è inoltre prescritto che venga posta a dimora, lungo la strada provinciale, alberatura d'alto fusto a formare un viale, con essenze e modalità d'impianto indicate, per uniformità d'esecuzione lungo la via, dall'Amministrazione. Sottozona R3 gli interventi sull'edilizia esistente, quando estesi all'intero edificio, e gli interventi di nuova edificazione, sono subordinati alla messa a dimora, lungo la strada provinciale, di alberatura d'alto fusto a formare un viale, con essenze e modalità d'impianto indicate, per uniformità d'esecuzione lungo la via, dall'Amministrazione.

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione) + autorimessa, ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica, pertanto non si allega CUD.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso l'Ufficio Tecnico di Grottammare, si è potuta risalire tutta la cronistoria costruttiva dell'immobile in questione, attualmente complesso condominiale con destinazione a civile abitazione.

Sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi alla unità residenziale in oggetto di esecuzione costruito in forza di:

- Permesso di Costruire n° 73/2007 del 16-11-2007 pratica 2/2007 prot. 208 del 08/01/2007, per "...Realizzazione di un Fabbricato di civile abitazione in Via del Ligustri".
- Permesso di Costruire n° 81/2007 del 18-12-2007 pratica 2/2007 prot. 19564 del 14/12/2007, per variazione intestazione "...Realizzazione di un Fabbricato di civile abitazione in Via del Ligustri".

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- contro -----



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.7/2011 prot. 2011/1277 del 26-01-2011 per *“...variante al permesso di costruire n°81 del 18/12/2007, che non incidono...”*
- Attestazione di Agibilità rilasciata in data 09-05-2012 su domanda presentata con Prot° 9100/2011 del 06-06-2011 (con procedura di silenzio assenso con procedura a 60 gg.)

Sulla base del sopralluogo svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche si rileva difformità urbanistica della unità immobiliari oggetto del presente lotto, derivante dalla presenza di un setto murario mancante.

Si fa presente che per quanto esistente e rilasciata anche attestazione di Agibilità, non essendo completati i locali ne tanto meno gli impianti, si ritiene tale Agibilità NON VERITIERA dello stato dei luoghi riscontrato ad oggi.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 .

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del notaio Dott. Giuseppe Brunelli notaio in Perugia (PG) del 09/05/2017, il diritto dei debitori esecutati era di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate, non sono coerenti con lo stato dei luoghi e pertanto **NECESSITANO DI UN NUOVO ACCATASTAMENTO**.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5
----- contro -----



SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni culturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene).

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Presso il S.U.E. del Comune di Grottammare e sulla base delle planimetrie catastali, nonché sulla base del rilievo eseguito in loco:

- **Deposito (sub 4)** circa **mq 21** di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

Complessivamente quindi la superficie commerciale che prenderemo in considerazione è:

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti, il 30% della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora comunicanti con vani principali, il 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti, e il 10% della superficie dell'area cortiliva.

La percentuale dell'area comune del **sub.1 (Corsia di Manovra)** e **sub.2 (Vano Scale)** viene trascurata ed inglobata nella valutazione complessiva del cespite.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Grottammare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando una media tra quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre **Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5**

----- contro -----



2024, Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DELL'AUTOSTRADA, codice di zona D2, Microzona catastale 1, ed anche considerando le richieste di mercato.

Il primo ad ogni modo riporta i seguenti prezzi:

Box (min/max):	€/mq 850,00/1150,00
----------------	---------------------

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, in base anche ad una media dei prezzi della zona, attorno agli **900€/mq per quanto attiene al deposito**, considerando in particolare la posizione esclusiva dell'immobile, lo stato di conservazione, il periodo di costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché le dotazioni impiantistiche superiori alla media, e quant'altro d'interesse per la stima:

- **Box €/mq 900,00**

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti. Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale.

Relativamente allo **stato di possesso**, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento (l'immobile si trova già di fatto sotto custodia del Custode del Tribunale) e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **non si opera una detrazione sul valore del bene.**

Alla quale si va a sommare una detrazione specifica sulla base della Perizia Tecnico Impiantistica redatta dall'ausiliario del CTU, l'ing. Luigi Balloni in allegato al presente documento e parte integrante (necessaria a valutare la messa a norma dell'Impianto di



Riscaldamento e della messa a norma dell'autorimessa dove sono state riscontrate diverse e gravi irregolarità).

Nello specifico la valutazione complessiva degli adeguamenti che si renderanno necessari, verranno divisi per quote millesimali come di seguito riportato per semplicità di fruizione riportando un estratto della relazione stessa:

*“.....Di seguito si fornisce una stima indicativa dei costi relativi agli interventi **obbligatori** e **consigliati** per l'adeguamento della centrale termica condominiale.*

I valori riportati rappresentano valutazioni di massima basate sull'esperienza professionale;

si raccomanda di procedere con l'elaborazione di un progetto esecutivo e di acquisire **offerte dettagliate** da imprese specializzate, al fine di ottenere una quantificazione precisa dei costi effettivi.

5.2.1 Interventi Obbligatori

N.	Intervento	Costo Stimato [€]
1	Realizzazione sistema di aspirazione del comburente da ambiente idoneo	3.000
2	Adeguamento tubazione gas attraversante la corsia di manovra	2.500
3	Sostituzione gruppo di sicurezza INAIL e verifica documentale	1.000
4	Ripristino funzionalità impianto solare termico condominiale	2.000
5	Realizzazione locale tecnico dedicato non interrato (da valutare fattibilità)	15.000
6	Ripristino contabilizzazione diretta del calore (per n. 7 unità)	18.000
7	Redazione tabella millesimale termica	2.800
8	Installazione impianto di illuminazione di emergenza	500
	TOTALE	44.800

.....

5.4 Costi di massimo adeguamento autorimessa

Di seguito, si riporta una stima dei costi per l'adeguamento antincendio di un'autorimessa condominiale con superficie compresa tra 300 m² e 1000 m². I costi sono indicativi e possono variare in base a specifiche progettuali, condizioni esistenti e tariffe locali.



5.4.1 Interventi Obbligatori

Intervento	Note	Costo Stimato (€)
1. Pratica antincendio (SCIA)	Comprende redazione progetto, asseverazione e diritti di istruttoria.	2.500
2. Verifica e adeguamento resistenza al fuoco strutture portanti e solaio	Interventi su strutture esistenti per garantire REI 120, inclusi materiali e manodopera.	20.000
3. Compartimentazione locali tecnici (EI 120)	Realizzazione di pareti e porte tagliafuoco per separare locali tecnici dall'autorimessa.	2.000
4. Adeguamento aerazione autorimessa	Installazione di aperture per aerazione naturale o impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC).	4.000
5. Aerazione singoli box auto	Installazione di griglie o sistemi di ventilazione per ogni box auto, come previsto dal D.M. 1 febbraio 1986.	1.500
6. Installazione pulsante di sgancio di emergenza	Fornitura e posa di pulsante per disconnessione alimentazione elettrica in caso di emergenza.	1.500
7. Installazione collari tagliafuoco su attraversamenti impianti di scarico	Fornitura e posa di collari certificati EI 120 su tubazioni combustibili.	2.000
8. Installazione cartellonistica di sicurezza	Segnaletica conforme alle normative vigenti, inclusa indicazione vie di esodo e presidi antincendio.	300
9. Realizzazione percorsi di esodo sicuri e idonei	Adeguamento percorsi con segnaletica, illuminazione e rimozione ostacoli.	2.000
10. Compartimentazione e aerazione vano ascensore	Interventi per garantire separazione EI 120 e adeguata ventilazione del vano ascensore con griglia antincendio	300
	TOTALE	36.100

....."

Quindi riepilogando si prevedono spese straordinarie future inderogabili per l'adeguamento della Centrale Termica e della Autorimessa:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- contro -----



- **Adeguamento Centrale Termica:** 44.800 € + IVA 10% = **49.280 €**
- **Compartimentazione Autorimessa:** 36.100€ + IVA 10% = **39.710 €**

Per quanto attiene l' **Adeguamento Centrale Termica**, riteniamo opportuno suddividere tale somma in base ai **Millesimi Generali** (forniti dall'amministratore di Condominio) :

Subalterno	Millesimi
Sub. 10	2.98/1000
Totale	2.98/1000

Pertanto si applica un detrazione sul valore futuro dell'immobile pari alle **spese previste future per la C.T:** proporzionalmente ripartine nel seguente modo:

$$49.280 \text{ €} \times 2.98/1000 = 146,85 \text{ €} \text{ approssimati a } 200 \text{ €}$$

Per quanto attiene la **Compartimentazione Autorimessa**, riteniamo opportuno suddividere tale somma in base ai **Millesimi Tabella Garages** (forniti dall'amministratore di Condominio) :

Subalterno	Millesimi
Sub. 10	110.41/1000
Totale	110.41/1000

Pertanto si applica un detrazione sul valore futuro dell'immobile pari alle **spese previste future per la compartimentazione autorimessa:** proporzionalmente ripartine nel seguente modo:

$$39.170 \text{ €} \times 110.41/1000 = 4.324,75 \text{ €} \text{ approssimati a } 4.500 \text{ €}$$



Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, avendo previsto la necessaria presentazione di una CILA o SCIA per adeguare lo stato dei luoghi (nel rispetto delle norme igieniche vigenti) si prevede una detrazione a corpo di **1500 € sul valore del bene.**

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del **10% del valore.**



CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assumono come parametri di riferimento valori pari a €/mq 1800,00 per l'abitazione e €/mq 1000,00 per l'autorimessa.

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore del deposito	mq 21 x €/ m ²	€ 900,00	€ 18.900,00
Sommano			€ 18.900,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile		0%	-€ 0,00
restano			€ 18.900,00
detrazioni per Adeguamento Centrale Termica		€ 200,00	-€ .200,00
detrazioni per Compartimentazione Autorimessa		€ 4.500,00	-€ 4.500,00
restano			€ 14.200,00
detrazioni per regolarizzazione amministrativa		€ 0,00	-€ 0,00
restano			€ 14.200,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili		1500,00%	-€ 1500,00
restano			€ 12.700,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene (sulla base del valore iniziale)		10,00%	-€ 1.890,00
Restano			€ 10.810,00
valore da inserire nel bando (valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)			€ 11.000,00

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- contro -----



Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti.

DIVISIBILITÀ

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene INTESO COME LOTTO 5: Subalterno 4

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando alla precedente più completa descrizione, il bene oggetto di pignoramento è una autorimessa interrata nella parte Ovest del territorio di Grottammare, in posizione panoramica e dominante.

Insiste su area comune, situata nel Comune di Grottammare, Via Dei Ligustri n°73 e accatastata come BCNC Fg. 16 Mapp. 1209 di 1416 mq.

I beni oggetto di perizia fanno parte di un appartamento in edificio multipiano addossato ad un crinale in contesto panoramico.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Dei Ligustri SNC, tramite rampa carrabile distinta al Subalterno 1.

Superficie commerciale:

- circa **mq 21** per il deposito

VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5

----- contro -----



Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata nonché ai valori di riferimento forniti Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio 2° Semestre 2024, Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DELL'AUTOSTRADA, codice di zona D2, Microzona catastale 1, riportante i valori delle locazioni:

Box	€/mq 3,40/4,70
-----	----------------

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- deposito
- €/mq/mese 3,0

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile:

canone di locazione del deposito	mq 21	x €/mq/mese 3	€ 63,00
canone locativo dell'immobile (box)			€ 60.00
Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori			

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Non si ravvisa l'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità sull'immobile.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORMA ANONIMA

Procedimento di esecuzione immobiliare n.58/2017 R.G.Es. – LOTTO 5
----- contro -----



Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, in conformità con la direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7-2-2008, ed una copia in forma anonima, senza indicazione ne delle generalità del debitore ne di altri dati di terzi coinvolti, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti e della nota professionale dei compensi.

Check -list dei principali controlli effettuati secondo l'art. 597 II co.c.p.c. redatta dal custode, viene congiuntamente depositata nel fascicolo telematico alla presente perizia. Si allega invece un foglio in formato .PDF con gli identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione come da richiesta.



CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Deposito
Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in Grottammare, Via Dei Ligustri n°snc distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Grottammare, Foglio 16, Particella 1209, Sub. 4 + sub. 1 e 2 (entrambi B.C.N.C): € 11.000,00

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



ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Valori di riferimento
3. relazione notarile catastale – ipotecaria ventennale del Notaio Brunelli Giuseppe di Perugia del 09/05/2017
4. nota pignoramento immobiliare trascritto a Fermo in data 03/04/2017 (reg. gen. 2872, reg. part. 2143)
5. Titolo d'acquisto (atto di provenienza)
6. Documentazione planimetrica
7. Documentazione catastale: visure catastali storiche per immobile, planimetrie catastali, visura terreni, mappa catastale
8. Documentazione amministrativa
9. Ispezione ipotecaria
10. Relazione Tecnica Impiantistica ausiliario Dott. Ing. Luigi Balloni
11. Verbale di sopralluogo effettuato in data 03.04.2025
12. Ripartizione spese Condominiali Consuntivo 2025- Preventivo 2026 - Quote Millesimali - Regolamento di Condominio

